

**EKERÖ
KOMMUN****Stadsarkitektkontoret**

Denna detaljplan har
vunnit laga kraft.

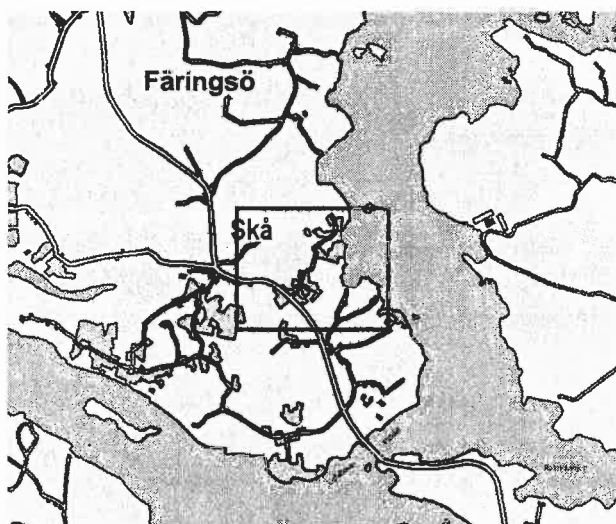
Datum 2006-09-14, Lf

PLANBESKRIVNING

**Detaljplan för fastigheterna MÖRBY 1:3 m fl, Ekerö kommun,
Stockholms län** dnr 1996.8.214

HANDLINGAR

Denna handling med planbeskrivning och
miljökonsekvensbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Illustrationskarta
Utlåtande efter utställning



BAKGRUND OCH SYFTE

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att reglera bebyggelseutvecklingen inom Mörbymrådet och möjliggöra en förtätning av befintlig bystruktur. I samband med detaljplanearbetet ansluts samtliga inom Mörbym till det kommunala VA-nätet.

Huvudinriktning

Ekerö är en lantlig kommun i en storstadsregion. Inom kommunen finns två större tätorter, Ekerö och Stenhamra. Dessa har tätortens karaktär; radhus, villor och flerfamiljshus, gång- och cykelbanor, anordnade parkområden, asfalterade vägar med trottoar, affärer och service.

Mörby som bostadsplats är eftertraktat med sitt relativt korta avstånd till Ekerö centrum och att pendlingsmöjlighet till Stockholm finns. Samtidigt är Mörby ett komplement till tätortsboendet. Inriktningen för Mörby, liksom fler mindre byar i kommunen, är att de ska kunna erbjuda ett modernt boende i en omgivning som har kvar mycket av de fördelar som landsbygden innebär.

Huvudinriktningen i Mörby är en varsam förtätning på landsbygdens villkor. Det innebär att tomterna inte ska vara för små, minst 1000 kvm. Vägarna slingrar, och följer terrängen efter anrika

sträckningar genom den organiskt framvuxna byn. Från byn där bebyggelsen i första hand ligger på skogsbeklädda kullar kan man blicka ut över åker, äng och hage. Mörbyområdet erbjuder upplevelser för både lukt och hörsel, både positiva och negativa, som är förknippade med lantliga miljöer. Mälaren ger dessutom möjlighet till bad och båtliv.

Plandata

Planområdet ligger på Färingsö ca 2 km norr om Lullehovsbron. Området är ca 34 hektar. Därav är ca 3 ha vattenområde.

Planområdet har begränsats jämfört med tidigare samrådsförslag. Några tomter med befintliga bostäder har borttagits från planområdet då de bedömts ligga för nära hästhagar för att vara lämpliga att planlägga för bostäder. Bostäderna påverkas därmed inte av planläggningen.

Efter samrådet har dessutom området söder om Färentunavägen valts att behandlas i en separat detaljplan och ingår därmed inte här. Även tidigare föreslagna byggrätter inom Mörby 1:62 har utgått ur förslaget.

Planområdet omfattar ett femtiotal fastigheter varav ca 30 är bebyggda med bostadshus och 2 med lokaler för verksamheter. Bostadsbebyggelsen utgörs av äldre enbostadshus och tillbyggda fritidshus. Flertalet av bostadsfastigheterna bebos permanent. Permanentningen bedöms fortsätta.

Marken inom planområdet ägs till största del av privatpersoner. Bolagsägd mark är Mörby 1:62 och 1:65. Ekerö kommun äger Mörby 1:64 och Svenska kyrkan äger Mörby 2:1.

Service

Närmaste affär finns vid Svanängen ca 1 km väster om Mörby. Till Ekerö centrum och Stenhamra där större serviceutbud finns är det ca 5 km. Vid Svanängen finns även barnstuga. De närmsta skolorna är Skå skola ca 2 km norrut och Stenhamraskolan ca 5 km åt väster.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I översiktsplanen för Ekerö kommun, som antogs 1990-06-19, har Mörby betecknats som "förändringsområde – nytt bostadsområde och förtätning".

Detaljplaner

Två äldre avstyckningsplaner upphävdes inför Plan- och bygglagens ikraftträdande. Planområdet gränsar i väster mot detaljplan för Mälare Golfbana som vann laga kraft 1991-07-17. Någon golfbana är ännu inte utbyggd.

I sydväst gränsar Mörby till detaljplanen för Troxhammars golfbana, som är utbyggd.

Kommunstyrelsen fattade 1987-12-01 beslut om att Mörbyområdet skulle detaljplanläggas med inriktningen att området skulle förtätas med villabebyggelse och att helt ny bebyggelse i form av marklägenheter skulle tillföras området, samt att det skulle förses med kommunalt vatten och avlopp. Ett förslag till detaljplan upprättades och antogs av kommunfullmäktige 1992-12-08. Antagandebeslutet överklagades och regeringen upphävde kommunens antagandebeslut.

Kommunala beslut

1995-11-06 gav dåvarande plan- och miljöutskottet stadsarkitektkontoret i uppdrag att studera möjligheten att utarbeta en ny detaljplan för Mörbyområdet. Skissunderlag upprättades och var ute på samråd 1996. Skissunderlaget används som program för detaljplanen.

Plan- och miljöutskottet beslutade 1997-05-20 att upprätta planförslag. Kommunstyrelsens arbetsutskott noterade 2001-05-11 att samrådsprocessen skulle fullföljas. Samråd genomfördes sommaren 2002 och 2002-09-03 redovisades samrådet för Kommunstyrelsens arbetsutskott.

Utställning genomfördes 28 maj – 15 augusti 2004. Därefter har ändringar föranlett att planförslaget kommunicerats till berörda ytterligare under perioden fram till antagande.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Området kan delas in i en nordlig och en sydlig del. Den södra delen utgörs av skogklädda moränhöjder med berg i dagen. Denna del är högt belägen. Den norra delen ligger lägre. I denna del löper en åsrygg parallellt med strandzonen. Några markerade kullar finns dessutom.

I området mellan den norra och södra delen ligger en dalsänka med åker- och ängsmark. Den norra delen sluttar ner mot dalsänkan.

Geotekniska förhållanden

Två geotekniska utredningar har utförts inom planområdet. Utredningen för fastigheten Mörby 1:62 (daterad 1991-02-05) bedömer att bebyggelse kan grundläggas utan några speciella grundförstärkningsåtgärder. Kompetterande utredningar bör dock göras innan slutligt grundläggningssätt väljs. Med hänsyn till att jordens fasthet varierar inom fastigheten kan pålning till fast botten erfordras för vissa byggnader.

Mörby 1:22, 1:51 och 1:52 utgörs av gammal åkermark samt en mindre del trädgårdsmark i norra delen. Enligt utredningen (daterad 1992-03-12) utgörs marken av lera, som sluttar mot nordväst. Grundvattnets trycknivå har konstaterats ligga 0,8-0,9 meter under markytan. Det bedöms att vanliga villor i de flesta fall kan grundläggas i leran utan speciella grundförstärkningsåtgärder. Den höga grundvattentrycknivån innebär dock att ett enhetligt grundläggningssätt bör väljas utan källare. Större uppfyllnader bör undvikas. I annat fall bör husen pålas. För att slutligt bestämma grundläggningssätt och möjlighet till uppfyllnad bör ytterligare geoteknisk undersökning utföras i bygglovskedet. Planen tillåter ej källare i denna del av planområdet.

Inom övriga delar av planområdet har okulärt bedömts att föreslagen bebyggelse kan grundläggas utan några speciella grundförstärkningsåtgärder. Variationer finns alltid i marklagrens sammansättning varför geoteknisk undersökning är att rekommendera före byggnation.

Radon

En särskild markradonundersökning har utförts inom området av Terraplan AB, daterad 1992-03-12. Enligt utförda mätningar är radonhalterna i jordluften höga till mycket höga. Även gammastrålningen från berget uppvisar vissa smärre förhöjningar. Uppmätta radonhalter i jordluften varierar mellan 130 och 320 kBq/m³. Det innebär att marken klassas som högradonmark och att bostadsbebyggelsen måste utföras radonsäkert, om inte nya mätningar i samband med byggnation visar annat resultat.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Länsstyrelsen har 1992-01-14 med stöd av 2 kap 11 § lagen om kulturminnen, beslutat att en arkeologisk utredning skall utföras inom planområdet. Utredningen har utförts av Riksantikvarieämbetet och är daterad i februari 1992. Utredningen visar att det finns flera fornlämningar inom och i angränsning till området.

Riksantikvarieämbetets nummer	Beskrivning	Åtgärd i detaljplan
RAÄ 24	milsten vid Färentunavägen	byggnadsförbud inom tomtmark

RAÄ 34, 35 och 64	gravfält	allmän platsmark, byggnadsförbud inom tomtmark, alternativ placering vid ersättning av befintliga byggnader.
RAÄ 88	bytomt	varsamhetsbestämmelser, skyddsbestämmelser
RAÄ 89		allmän platsmark, byggnadsförbud inom tomtmark.
RAÄ 91	Stenmur, sentida	ingen åtgärd
RAÄ 92	torplämning på Troxhammar 8:12 (8:13?)	ingen åtgärd

De tre gravfälten (RAÄ 34, 35 och 64) konstaterades vid specialinventering att de sannolikt omfattar fler anläggningar/har större utbredning än vad som anges i fornlämningsregistret. Gravfältet RAÄ 35 är till största del belägen på fastigheten Mörby 1:20, som är bebyggd med bostadshus. Huset står mitt på fornlämningen. Gravfältet sträcker sig förmodligen in på angränsande fastigheterna Mörby 1:19 och 1:24.

Områden markerad med "n4" är utpekade som fornlämningsområde enligt Kulturminneslagen. Ny- och tillbyggnad bör inte tillåtas. Även andra förändringar kan påverka fornlämningens värde, t ex schaktning, markarbeten och planteringar. Vid ersättning av befintliga byggnader inom sådana områden bör en alternativ placering utanför fornlämningsområdet övervägas.

Gränsdragningen runt fornlämningarna mot bostadsbebyggelse har gjorts utifrån behov av skyddsområde för fornlämningarna. Observera att fornlämningar kan förekomma även utanför markerade fornlämningsområden.

Observera Kulturminneslagen SFS 1988:950:

2 kap 6 §: "Det är förbjudet att utan tillstånd enligt detta kapitel rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada en fast fornlämning"

2 kap 10 § "Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, skall arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet skall omedelbart anmäla förhållandet till länsstyrelsen."

Kulturhistoriskt intressant bebyggelse

Mörby bys utveckling kan beläggas från 1400-talet. Den gamla bytomten sträckte sig från vägkorsningen Sjöbräsvägen – Mörbyvägen och norrut till och med komministerbostället på Mörby 2:1. Del av fastigheterna Mörby 1:4 och 2:1 samt 1:53 och 1:54 ligger inom den gamla bytomten. På fastigheterna 1:53 och 2:1 finns välbevarad och kulturhistoriskt intressant bebyggelse av ålderdomlig karaktär.

För den gamla bytomten har skydds- och varsamhetsbestämmelser införts, se planbestämmelser. Inom åtminstone nuvarande fastigheten Mörby 2:1 bör ny bebyggelse utföras med faluröd träpanel.

Strandskydd

Inom planområdet råder strandskydd enligt miljöbalken 7 kap 13-14 §§ till 100 meter upp på land och 100 meter ut i vattnet räknat från strandlinjen. Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet.

I dag kan man röra sig ner till stranden från Mörbyvägen inom fastigheten Mörby 1:3 och 2:1. Delar av fastigheterna är dock hävdade som tomtmark och hindrar passage utmed stranden. Inom övriga fastigheter upplevs strandzonen inte som allemansrättsligt tillgänglig idag utan omgärdas av stängsel eller häck.

Vid Sjöbristvägen är bebyggelsen placerad närmare stranden och fastigheterna går fram till vattnet. Här finns två obebyggda lucktomter, som föreslås kunna bebyggas. De är idag inte allemansrättsligt tillgängliga och ligger mellan de redan bebyggda, därmed bedöms de inte ha något stort intresse för det rörliga friluftslivet.

Två nya villatomter, som till någon del ligger inom strandskyddsområde, föreslås utmed Mörbyvägen. Dessa placeras så långt från stranden som möjligt. Mark som hittills inte varit allmänt tillgänglig föreslås som naturmark. Därmed förbättras vattenkontakten på denna del. Krav på häck, staket eller annan avgränsning införs för bostäderna utmed naturmarken i norr för att det tydligare ska framgå att stranden är tillgänglig för förbipasserande. Avgränsningen kan bestå av t ex strategiskt placerade buskar etc om syftet med avgränsningen därmed uppnås.

Strandskyddet är tänkt att upphävas inom kvartersmark för bostäder, samt vid transformatorstationen, men bibehållas på allmän plats och inom vattenområdena. I och med att en zon på 30-70 meter från strandlinjen betecknas som allmän platsmark, och i samband med detaljplanen görs tillgänglig för allmänheten, bedöms det finnas särskilda skäl att upphäva strandskyddet inom kvartersmark.

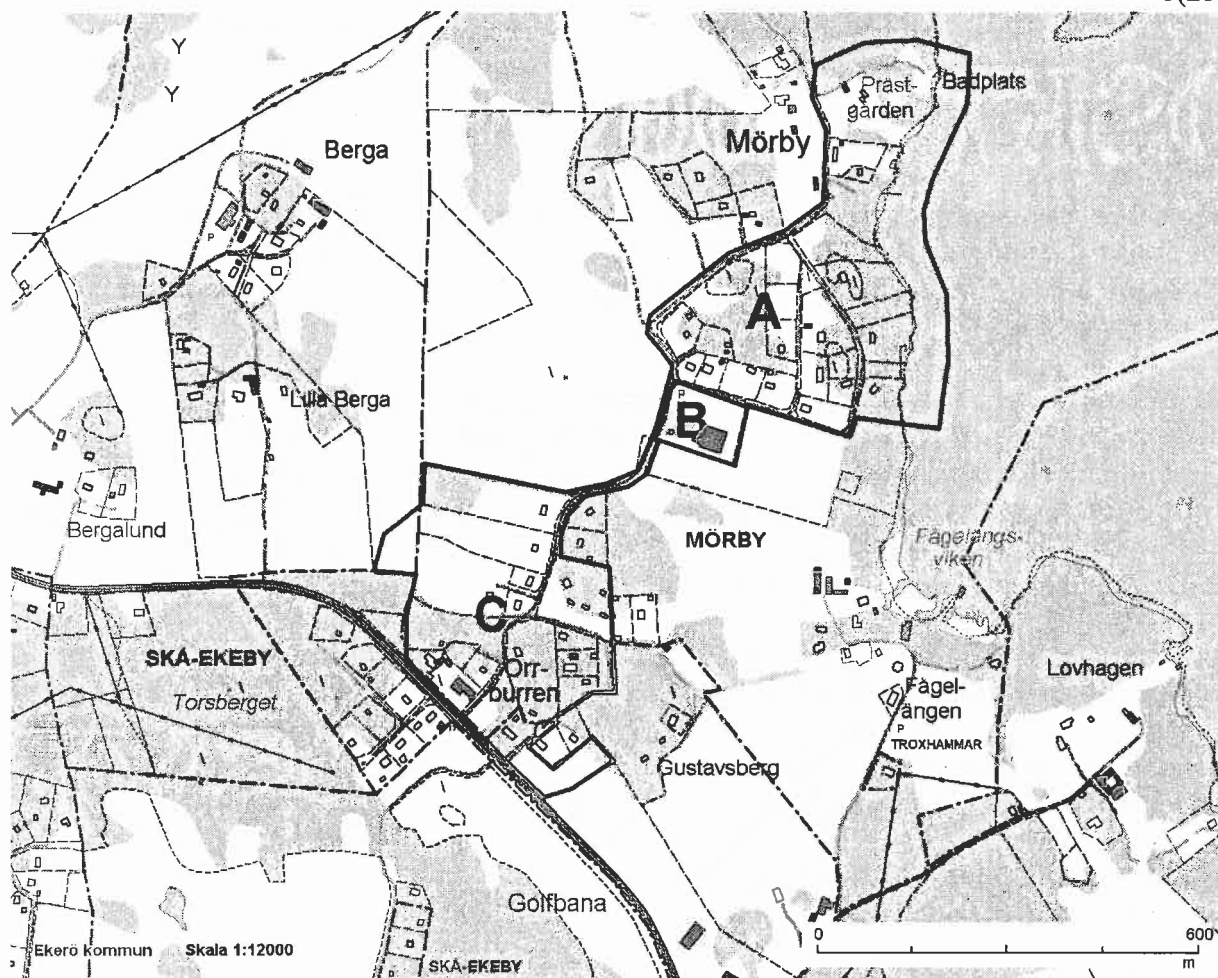
BEBYGGELSEOMRÅDEN

Planområdet kan delas in i delområden med olika förutsättningar och karaktär.

Omfattningen på bebyggelsen är:

Bostäder	
Befintliga bostäder, permanent bebodda	Ca 23
Befintliga bostäder, fritidshus som kan omvandlas	Ca 7
Nya villor, område A	13
Nya villor, område B	8
Nya villor, område C	26
Antal nya villor	47
Totalt antal bostäder	77

Verksamheter	
Befintliga verksamheter	2
Nya lokaler för verksamheter	1
Verksamhet som försvinner	1
Totalt	2



Område A

Förtätning inom den befintliga bystrukturen föreslås genom avstyckning av befintliga bostadstomter, utifrån önskemål från fastighetsägaren. Områden med fornlämningar samt strandområden lämnas till stor del obebyggda. Området runt komministerbostället i norr föreslås lämnas obebyggt. Däremot föreslås tre nya tomter norr därom.

Skydds- och varsamhetsbestämmelser införs för den kulturhistoriskt värdefulla bytomten.

Område B

Området består av tidigare jordbruksmark, gräsbevuxet och med buskage. I den västra delen ligger en industribyggnad, som avgränsas mot Mörbyvägen av en trädbevuxen kulle. Parallellt med Vårdagsvägen går ett dike, delvis kuverterat. Inom fastigheten Mörby 1:65 söder om Vårdagsvägen föreslås 8 villor på minst 1000 kvm stora tomter.

Bygglov för bostäderna inom detta område tillåts inte innan verksamhetslokal rivits.

Område C

Den befintliga bostadsbebyggelsen förtätas till största del genom styckning av befintliga bostadstomter. En ny lokal för kontor, hantverk eller handel föreslås vid korsningen med Färentunavägen. Denna byggnad kan eventuellt utgöra bullerskydd för innanförliggande bostäder.

De bostäder som ligger närmst Färentunavägen föreslås till viss del kunna nyttjas för verksamheter av enklare slag.

En ny väg föreslås till de nya tomterna på tidigare jordbruksmark väster om Mörbyvägen. För att bebyggelsen här inte ska sträcka sig för långt ut i det öppna landskapet föreslås att endast uthus och garage placeras längst västerut, inte huvudbyggnad.

Byggrätt

På varje villatomt får uppföras en huvudbyggnad samt komplementbyggnader (garage, uthus eller sjöbod). Bebyggelsen är reglerad till friliggande enfamiljshus. Generationsboende tillåts dock. Se planbestämmelserna på plankartan för närmare bestämmelser om byggnadsarea, byggnadshöjd, placering m m. För att inte byggnadernas volym ska bli för stor får komplementbyggnader inte sammanbyggas med huvudbyggnaden.

På fastigheten Mörby 1:34 föreslås en större byggrätt för att överensstämja med befintlig byggnation på fastigheten.

FRIYTOR

Friluftsbad

I nordligaste delen av planområdet finns ett kommunalt friluftsbad, benämnt Mörbybadet.

Naturområde

Områden som innefattar fornlämningar och strandnära områden med strandskydd samt andra naturvärden har avsatts som naturmark och anses fortsättningsvis vara naturområden tillgängliga för allmänheten.

I planområdets norra del har strandremsan sparats som allmän plats för att ge möjlighet att nå Mälaren samt erbjuda ett alternativ till Mörbyvägen för gående. För en del av strandremsan gäller ett äldre servitut som bildades när avstyckningar gjordes från fastigheten Mörby 1:3 för att ge möjlighet till vattenkontakt. Söder om Mörbybadet har ett bredare område längs stranden sparats som naturområde då det bland annat rymmer ett rikligt bestånd av backsippor.

Båtplats

Mörby är beläget på motsatt strand från Lovö vattenverk. Med hänsyn till vattenverket och den miljöstörning båtar kan utgöra föreslås att antalet bryggor hålls nere.

Ett område för båtplatser för gemensamma bryggor, uppläggning av småbåtar och förråd föreslås. Bryggorna ska vara gemensamma för flera båtägare och bryggorna är avsedda för småbåtar och lokalt behov. Området bedöms rymma högst tre bryggor.

Vid de fem tomter som sträcker sig ner till Mälaren får mindre båt- och badbrygga anordnas för intilliggande sjötomt. Med det menas att bryggan skall dimensioneras för fastighetens behov för förtöjning av en normalstor fritidsbåt och inte för uthyrning av båtplatser för utomstående.

Lek

Någon speciell yta för lekplats har ej lagts ut i planen då tomterna är så stora att de bör ge tillräckliga lekutrymmen. De bevarade naturområdena erbjuder även goda lekmöjligheter och inom dessa områden finns utrymme att vid behov anlägga lekplatser.

JORDBRUKSMARK

I planen ingår vissa områden med öppen mark. Delar ligger obrukat idag. Andra delar används idag som beteshage för hästar. Marken kan nyttjas för jordbruk, men med hänsyn till närheten till bostäderna bör brukningen inte vara störande. Detta ska tolkas så att hästbete inte ska förekomma här. Se vidare under Miljökonsekvensbeskrivningen / hästhållning.

BEFINTLIG VEGETATION

Inom områden markerade n3 ska befintlig vegetation bevaras. Marklov krävs för trädfällning. Vad gäller den gran- och björkplanterade dungen inom Mörby 1:51 bör vegetationen inte avverkas utan att nyplanteras och att inte hela området bör avverkas på en gång.

För den trädbevuxna kullen inom Mörby 1:65 bör stor hänsyn tas till befintliga större träd vid byggnation så att de till största del bevaras.

HÄSTVERKSAMHET

Ekerö kommun präglas till stor del av landsbygd. Kommunen har sett positivt på att marken används för hästhållning eftersom det bidrar till att landskapets öppna karaktär behålls. Kommunen har också sett det som en fördel att det går att välja att bo i närheten där man rider, tränar eller sköter hästar. Hästverksamheten finns i stort sett överallt inom kommunen. Sannolikheten är stor att hästar finns i närområdet där nya bostäder planeras.

I anslutning till Mörby bedrivs hästhållning på Fågelängens gård öster om planområdet, Berga gård i väster samt Troxhammar i sydost.

Regeringen upphävde kommunens tidigare antagna detaljplan för Mörby med anledning till närheten till hästar. Därför har utbyggnaden med nya bostäder begränsats betydligt jämfört med tidigare förslag till att i princip handla om förtätning inom den befintliga bystrukturen. Frågan om byggnation i anslutning till hästverksamheten belyses ingående i miljökonsekvensbeskrivningen.

GATOR OCH TRAFIK

Tillfarten till större delen av Mörby sker idag från Färentunavägen via Mörbyvägen. Fastigheterna Troxhammar 8:14 i planens sydligaste del samt 8:15-16 direkt utanför planområdet trafikeras genom enskild väg direkt från Färentunavägen. Eftersom Färentunavägen är den mest trafikerade på Färingsö bör antalet korsningspunkter minimeras för att öka trafiksäkerheten. Den enskilda vägens utfart avses tas bort. Infart till dessa fastigheter föreslås istället via ny lokalgata samt område markerat z3 på befintlig väg.

Väggorsningen mellan Färentunavägen (väg 800) och Mörbyvägen

Siktförhållandena i väggorsningen är dåliga. Svängningsrörelser i korsningen är riskfyllda. Vägverket har ansett att föreslagen bebyggelse i detaljplanen medför sådan trafikökning att väggorsningen måste byggas om. I samband med detaljplanearbetet år 1992 gjordes en projektering för ombyggnad av korsningen. Vägverket påbörjade ombyggnaden sommaren 2002 och kommer troligen färdigställas efter en tids avbrott. Planförslaget utgår från den av Vägverket föreslagna ombyggnaden av korsningen.

Mörbyvägen

Mörbyvägen har idag en körbana med en bredd av ca 5,5 meter i den södra delen, men smalnar av i den norra delen. Vägen avses att bibehålla i princip befintlig körbanebredd men hårdgöras. Området för gatumark i planen rymmer föreslagen väg med diken och även en eventuell utbyggnad med trottoar eller gång- och cykelväg.

Övriga gator

Befintligt gatunät kompletteras med nya vägar i de delar där helt ny bebyggelse är planerad. Planerad körbanebredd på det lokala vägnätet är 3,5 meter, vilket är den befintliga bredden för t ex Vårdagsvägen idag.

I några fall är infart till innanförliggande enstaka tomt och båtplatser tänkta att ske över naturmark (z1, z2).

Gång- och cykelväg

Gång- och cykelväg finns längs Färentunavägen. Inom naturmarken i norra delen finns möjlighet att anlägga en gångstig mellan badet och båtuppläggningsplatsen.

Kollektivtrafik

Mellan Brommaplan och Stenhamra finns täta bussförbindelser. Busshållplats i båda riktningarna finns i anslutning till vägkorsningen mellan allmänna vägen och Mörbyvägen. Av trafiksäkerhetsskäl kommer busshållplatsen för trafik in mot Brommaplan enligt Vägverkets förslag att flyttas ca 75 meter åt sydost i samband med ombyggnaden av vägkorsningen. Norrut finns hållplats direkt norr om Mörbyvägen. Någon busstrafik in i Mörby kan troligen inte påräknas.

Parkering

Detaljplanen förutsätter att parkering sker på tomtmark. Cykelparkering föreslås anordnas i anslutning till Mörbyvägen vid Färentunavägen.

Utfartsförbud

Utfartsförbud föreslås på grund av trafiksäkerheten i kvartersgränsen mot allmänna vägen och mot delar av Mörbyvägen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING**Vatten och avlopp**

Arbete med att förse området med kommunala huvudledningar för vatten och avlopp har påbörjats i Mörbys södra delar. Ledningarna har byggts ut från befintligt ledningsnät på Troxhammar golfbana och har lagts ner i Mörbyvägen, Vårdagsvägen och Årstidsvägen. I norr återstår enskilda anläggningar. Resterande utbyggnad av ledningsnätet inom området kommer att påbörjas när detaljplanen vunnit laga kraft.

Ny bebyggelse skall anslutas till det kommunala nätet. Befintliga bostäder ansluts frivilligt. Ledningarna omfattar två ändamål – vatten och spillvatten. Spillvattenledningarna är utförda som tryckavloppsledningar, vilket innebär att varje tomt kommer att ha en pumpenhet för distribution av spillvatten till huvudledningen.

En icke kommunal avloppsledning (Troxhammar ga:5) går i dagsläget från Mörbykorset längs Färentunavägen mot Troxhammar 5:10 och 8:1. Denna är belägen utanför planområdet.

Dagvatten skall omhändertas lokalt på tomtmark. Vid snösmältning och mer omfattande regn måste avledning ske till dikessystem inom och i anslutning till planområdet. Inom område C finns mark utmed det stora diket som vid behov kan nyttjas för rening av dagvatten, t ex genom dammar.

Berga-Mörby dikningsföretag

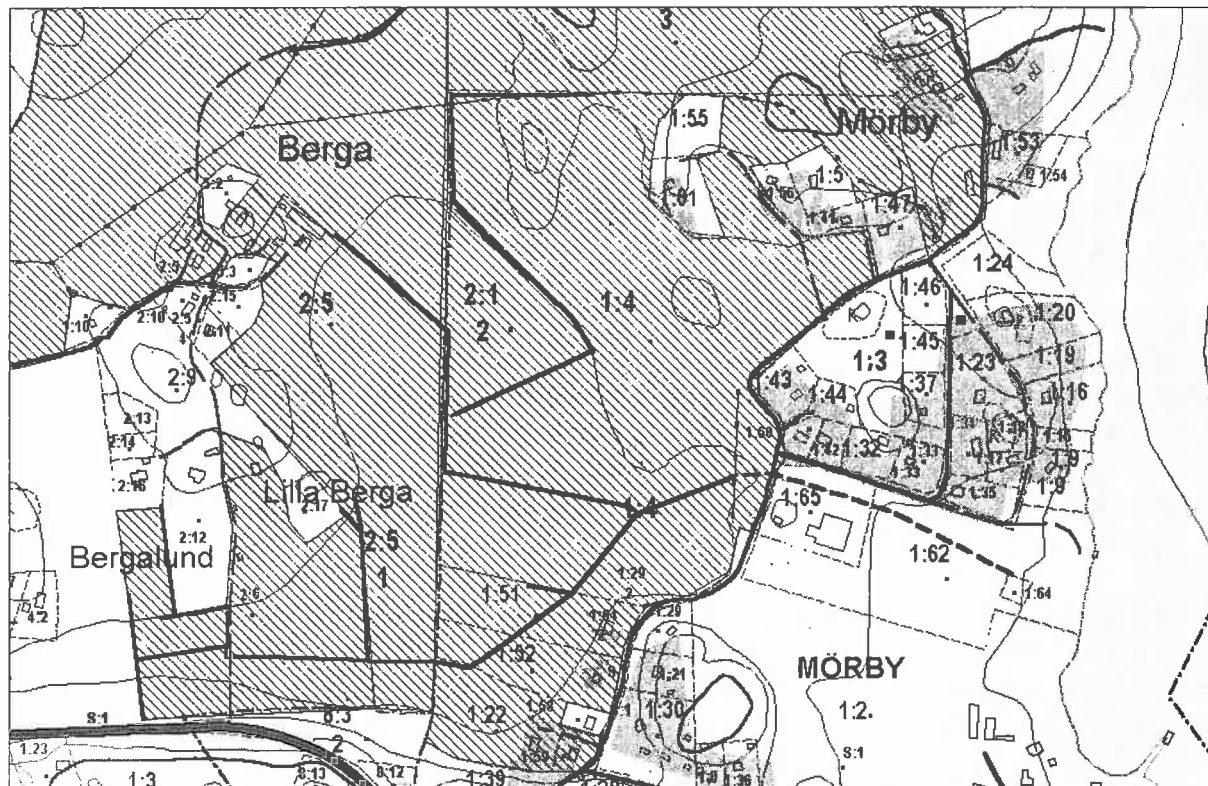
Stora delar av Mörby samt jordbruksmarken i väster upp mot Lilla Berga avvattnas genom ett dikessystem som slutligen mynnar i Mälaren.

Dikningsföretaget bildades genom förrättning 1923 med syfte att förbättra och torrlägga jordbruksmark och är benämnt Berga-Mörby dikesföretag. Dikningsföretaget har det formella ansvaret för att befintliga anläggningar vidmakthålls. Då ny bebyggelse tillkommer behöver en förrättning begäras för omräkning av andelstalen samt beslut om vilka underhållsåtgärder som eventuellt är eftersatta och behöver åtgärdas för att vattenföringen skall vara tryggad. Samtliga fastigheter inom avrinningsområdet för diket bör ingå i dikningsföretaget.

För att förhindra att nya bostäder tillkommer innan diket avvattningsförmåga och tillräcklig rening är säkerställd har planbestämmelse införts, som innebär att ny bebyggelse inte får uppföras på nytillkommande fastigheter, som har avrinning mot diket, innan ett säkerställande skett. Hela

område B samt nytillkommande fastigheter, utmed Vårdagsvägens norra sida och inom större delen av område C, bedöms ha avrinning mot diket. Nytillkommande fastigheter söder om Gryningsvägen och längst in på Årstidsvägen bedöms ha avrinning åt annat håll samt eventuellt nytillkommande fastighet i Vårdagsvägens östra ände. Prövningen görs i samband med bygglov.

Över Mörby 1:65 och under Mörbyvägen finns kulvert på som mest ca 5,5 meters djup. Inom Mörby 1:65 samt inom 1:62 är diket ovan kulverten 2-3 meter djupt. För bostadsbyggnation inom fastigheterna Mörby 1:65 krävs att diket inte är för djupt, så det inte utgör en säkerhetsrisk för framförallt barn.



Mörby-Berga dikesföretag. Skrafferat område markerar fastigheter som idag ingår i företaget.

Värme

Uppvärmning av bebyggelsen kommer att ske med individuella värmesystem.

El

Inom området finns tre befintliga transformatorstationer. Erforderligt markområde för transformatorstationerna redovisas i detaljplanen.

Avfall

Sophantering kommer att ske enligt de regler, som gäller för kommunens sophantering. Återvinningsstation finns i Skå/Svanängen ca 1 km väster om Mörby.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR**Byggnadsförbud**

Byggnadsförbud enligt 110 § byggnadslagen (nr 01-A:B-1174) fanns för två områden inom denna detaljplans gränser. Inom områden där detaljplan saknas upphörde bestämmelser enligt 110 § byggnadslagen att gälla 1987. Den gamla byggnadslagens bestämmelser har enbart giltighet om de kan överföras som bestämmelser i PBL.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar femton år från den dag planen vinner laga kraft och börjar gälla 1 år efter laga kraft. Tidsförskjutningen har lagts in i planen för att ge kommunen tidsutrymme för att planera och bygga ut vatten och avloppsledningar. Innan genomförandetiden har börjat får bygglov normalt ej beviljas, men om anslutning kan ske till kommunalt va innan genomförandetidens början, kan bygglov prövas. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Om detaljplanen ändras under genomförandetiden kan fastighetsägarna få rätt till ersättning.

Huvudmannaskap

Kommunen skall inte vara huvudman för allmän platsmark. Idag är Mörby vägsamfällighet huvudman för Mörbyvägen. Övriga vägar sköts av en intresseförening benämnd Mörby Årstidsvägars vägsamfällighet. Mörby vägsamfällighet föreslås ansvara för skötsel av samtliga vägar och naturmark inom planområdet. Vägverket är huvudman för Färentunavägen.

TOLKNING AV E4

Egenskaper för byggrätten står normalt endast en gång per fastighet på plankartan. T ex inom Mörby 1:52 finns beteckningen e4. Plankartan ska tolkas så att den gäller även inom område markerat med +. Dvs den totala byggrätten enligt e4 gäller inom hela den byggbara ytan (garage och uthus får placeras inom +-beteckning).

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Inledning

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) görs för att möjliggöra en samlad bedömning av vilken inverkan ett projekt eller förändring får för miljön, människors hälsa och säkerhet samt hushållning med naturresurser.

Planering för utbyggnad, permanentning och förtätning har pågått under en längre tid i Mörby. I planeringen har ingått dels att upprätta detaljplan och dels att bygga ut kommunalt vatten och avlopp samt göra förbättringar i vägnätet. Detaljplanering har pågått i ett tiotal år.

NOLLALTERNATIV OCH PLANALTERNATIV

I denna miljökonsekvensbeskrivning har jämförelsen av planalternativet skett mot ett nollalternativ. Nollalternativet har setts som ett scenario utan fullt utbyggt kommunalt vatten och avlopp och med en fortsatt förtätning utan detaljplanering, som blir mindre omfattande och mer utdragen i tid. Verksamhetslokalen i norra delen bedöms vara kvar i nollalternativet. I såväl planalternativet som nollalternativet bedöms dock Vägverket bygga om Mörbykorsningen för förbättrad trafiksäkerhet och framkomlighet. För närmare redogörelse för planalternativet hänvisas till planbeskrivningen.

MILJÖ

Landskapsbild och natur

Såväl i planalternativet som i nollalternativet bedöms bebyggelsen komma att ske i eller i omedelbar anslutning till nuvarande bebyggelsestruktur. Någon väsentlig skillnad på landskapsbild föreligger inte mellan alternativen. Bebyggelsen sprids inte ut över mark som är väsentlig att behålla som skog eller öppen mark.

Förtätningen i planalternativet är mer omfattande än nollalternativen och ger därför en större påverkan på landskapsbild.

Området med backsippor i norra delen av planområdet är av kommunalt intresse. Det ligger inom strandskyddsområde på slutningen ner mot Mälaren. Beståndet är rikt och torde för sin utveckling ha haft som förutsättning den röjning av marken som skett för att ge utsikt och öppenhet för den bostadsbebyggelse som ligger högre upp i terrängen. För sin överlevnad är beståndet beroende av att området får behålla sin öppna hagkaraktär. Planalternativet har fördelen gentemot nollalternativet då marken för huvuddelen av beståndet hamnar inom allmän platsmark och en större krets kommer ha intresse av att marken sköts på ett sätt som ger förutsättning för beståndets fortlevnad.

Vid båtuppläggningsplats kan gallring och ev nedtagning av träd komma att ske.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Biltrafikbuller från Färentunavägen

Fordonstrafiken på Färentunavägen uppgår till ca 7000 fordon/dygn och högsta tillåtna hastighet på vägnivån är 70 km/tim.

Vägverket har utfört en "miljökonsekvensbeskrivning avseende buller", daterat 2003-01-20 i samband med ombyggnaden av Mörbyvägens anslutning till Färentunavägen. Enligt bullerberäkningarna utsätts områden närmare än ca 50 meter från vägmitt vid flack terräng av trafikbuller över 55 dB(A) ekvivalent nivå utomhus. Avståndet varierar beroende på vägens höjdläge i förhållande till angränsande terräng. Två befintliga bostäder, en befintlig bilverkstad samt en föreslagen verksamhetslokal ligger inom denna zon.

För att kunna begränsa bullerstörningar på berörda bostadsfastigheter utmed vägen ger planen möjlighet att anlägga bullerdämpande anordningar i form av markmodulering och / eller plank

utmed Färentunavägen (p3). Ny bostad skall placeras och utformas och bullerdämpande åtgärder ske så att rekommenderade riktvärden för buller från vägtrafik ej överskrids.

Buller från lokalgator

Trafiken på Mörbyvägen och vägarna i bostadskvarteren är av lokal karaktär. Trafiken där bedöms inte vara av en sådan omfattning att den ger upphov till besvärande bullernivåer.

Genom att planförslaget innebär att småindustrin, på fastigheten Mörby 1:65 inne i området, ersätts med bostäder försvinner den tunga trafiken som idag sker fram till verksamheten.

Flygtrafik

Mörbyområdet ligger inom en zon med bullernivåer på uteplats som överstiger de rekommenderade värdena på 70 dB(A) Max. Skå flygfälts verksamhet omfattar ca 10 000 flygrörelser per år, varav ca 30 % berör Mörbyområdet. Vid utökning av antalet flygrörelser ska flyghöjden öka vilket innebär att bullernivåerna klaras. Krav på bullerskydd för uteplats kan inte ställas.

Verksamheter

Vid Färentunavägen finns en befintlig bilverkstad. Lackering förekommer ej. Det är till största del mekanisk verkstad och all verksamhet utförs inomhus. Boverkets rekommenderade skyddsavstånd från bostäder till bilverkstad är 50 meter utan omlackeringsverksamhet.

Två befintliga bostadstomter gränsar till bilverkstaden. En bostad föreslås tillkomma gräns i gräns med verksamheten. Idag finns uthus och en mindre vall som avgränsar bilverkstaden mot föreslagen ny bostadstomt. Bestämmelse föreslås att krav på någon typ av avskärmning (plank, häck) ska ställas för bostaden, som skärmar mot i första hand insynen på verksamhetstomten men även andra eventuella olägenheter. Ytterligare två bostadstomter föreslås inom 50 meter. Här införs bestämmelser att huvudbyggnad inte får placeras närmare än ca 40 meter från verksamhetslokalen.

Planbestämmelserna reglerar så verksamheterna inom planområdet inte får vara störande för omgivningen. Billackering eller drivmedelsförsäljning tillåts ej. Till största del utförs verksamheten på bilverkstaden inomhus. Den öppna planen i väster nyttjas endast för uppställning av bilar m m. En 6 meter bred skyddszon ska finnas mot angränsande bostadsfastigheter, som skydd mot ev buller. Här skall skyddsplantering finnas. Planteringen skall hållas prydlig. Plank, vall och/eller byggnad får finnas. Bullernivåerna bedöms dock vara mer störande från Färentunavägens biltrafik än från bilverkstaden.

Industribyggnaden på Mörby 1:65 försvinner för att ge plats för bostäder i planförslaget. I nollalternativet kvarstår verksamheten. Byggnaden används som lagerlokal, men har tidigare nyttjats bl a för tillverkning av fönster och som filmstudio. Tunga transporter förekommer idag.

Farligt gods

Färentunavägen är sekundär transportled för farligt gods. Enligt länsstyrelsens rekommendationer bör en riskinventering göras vid förändringar inom 100 meter från sådan transportled. De transporter av farligt gods som idag förekommer på vägen är flygbränsle till Skå flygfält och bränsle till några bensinstationer samt begränsade mängder kemiska ämnen till fastigheter med verksamheter som snickeri, billackering och annan bilservice samt maskinservice.

Nya bostäder planeras inte omedelbart intill Färentunavägen. Detta tillsammans med att det är relativt liten omfattning på transporterna gör att riskerna bedöms små för olyckor. Ingen närmare riskanalys har bedömts nödvändig. Avståndet mellan väg och ny bostad ska vara minst 25 meter.

Båthamn

Generellt gäller att verksamheten vid båthamnar påverkar vattenmiljön. Ämnen som ingår i giftiga båtbottnfärger för fritidsbåtar är mycket skadliga för många vattenlevande arter. Vid tvättning av båtar på land kan bl a giftiga båtbottnfärger spolav. Gifterna läcker också ut i vattenmassan och generella mätningar i vattnen runt småbåtshamnar har visat förhöjda halter av till exempel koppar och bekämpningsmedel under båtsäsongen. Utsläpp från tvåtaktsmotorer framförallt kolväten påverkar bland annat fiskens fortplantning. Dessutom förekommer spill av drivmedel och olja vid tankning av båtmotorer. Många fritidsbåtar har toalett ombord vilket bidrar till den samlade övergödningen. Därför bör dessa utrustas för att kunna tömmas till en mottagningsstation i land. Många båtklubbar och gästhamnar har miljöstationer där sopor och avfall kan lämnas för återvinning. Vidare kan tryckimpregnerat trä i bryggor m m avge arsenik, koppar och andra metaller till omgivande vatten. Båttrafiken förorsakar erosion av stränder.

Lovö vattenverk tar sitt råvatten ur Mörbyfjärden ca 1,5 km från planerad båthamn.

Ett 30-tal fritidsbåtar finns i området. De flesta båtarna ligger vid de befintliga bryggorna vid området VW1.

För att minska påverkan på vattenmiljön anläggs nya båtbygggar där båtverksamhet förekommer. Båtbygggar föreslås för lokalt behov. Området VW1 bedöms kunna rymma högst tre bygggar. Området används redan idag för båtverksamhet. Det förutsätts att hanteringen av kemikalier och avfall från båtverksamheten ordnas för att minimera miljöpåverkan. Muddring och anläggande av båthamnen är vattenverksamheter som är tillståndspliktiga enligt miljöbalken. Sammantaget bedöms risken för påverkan på ytvattnet som liten.

Krav kan komma att ställas på båtområdet om viss miljöhänsyn, se bestämmelser.

HÄSTHÅLLNING

Hästallergen kan ge upphov till besvärliga reaktioner hos känsliga personer, men också medföra risk för att tidigare symptomfria människor kan komma att utveckla allergier.

Mörby, liksom många andra delar av kommunen, har nära till större hästgårdar. Den detaljplan som antogs 1992 upphävdes med anledning av för korta skyddsavstånd mellan nya bostäder och befintlig hästhållning. Därmed har avståndet ökat till nya bostäder både från stall och från hage.

Tidigare planförslag

Det dåvarande planförslaget innebar att bostadsbebyggelse lokaliserades på ett avstånd av knappt 100 meter från befintligt stall på Fågelängens gård. Betesmarkerna nådde ändra fram till planområdet. Gårdens möjlighet att söka alternativa betesmarker inom fastigheten är begränsad. Länsstyrelsen var vid prövandet av det överklagade antagandebeslutet positiv under förutsättning att området mellan stall och bebyggelse hölls fritt från hästar. Länsstyrelsens beslut överklagades i sin tur till regeringen. Regeringen upphävde antagandebeslutet.

I regeringens upphävandebeslut 1995 hänvisades till de utredningar och rekommendationer som fanns tillgängliga. De hänvisade till allergiutredningens betänkande samt socialstyrelsens och Kommunförbundets rekommendationer (se nedan). Boverket ansåg att befintliga rekommendationer talar för att planen inte skulle vara lämplig ens om hänsyn tas enbart till avståndet till det befintliga stallet, som ligger inom 100 meter från bostadsbebyggelsen.

Regeringen fann med hänsyn bl a till vad Boverket anförde "att planen medför att ny bostadsbebyggelse lokaliseras till mark som med hänsyn till de boendes hälsa inte är lämplig på grund av pågående markanvändning på grannfastigheten. Det kan inte uteslutas att ett genomförande av planen leder till inskränkningar i utnyttjandet av denna fastighet. Den konflikt mellan olika intressen som ligger här kan inte anses tillfredsställande löst genom planen."

Planprövningen

Planprövningen innebär att en god avvägning ska ha gjorts mellan allmänna och enskilda intressen. Eventuella framtida konflikter ska undvikas.

Rekommendationer för hästhållning och bostäder

Nationella riktlinjer

Nationella utredningar rekommenderar minst 200 meter mellan bostäder och hästhållning.

Allergiutredningens betänkande säger att: "erfarenheten visar att det i dag rekommenderade skyddsavståndet på 200 meter i regel inte är tillräckligt föra att förhindra allergibesvär. Med tillgänglig kunskap och erfarenhet som utgångspunkt är det för att förebygga besvär angeläget att vid nybyggnation hålla ett minsta avstånd på 500 meter till befintlig hästverksamhet."

Socialstyrelsen har rekommenderat ett minsta avstånd på 200 meter mellan hästhållning, däri inbegripet träningsområden och beteshagar, och bostäder.

Kommunförbundet rekommenderar ett minsta avstånd mellan ridanläggning och bostadshus på 500 meter och uttalat att avståndet inte bör understiga 200 meter.

Miljömedicinska enheten vid Stockholms läns landsting har presenterat forskningsrön med preliminära resultat, som visar:

- Att avståndet till stall har en viss betydelse för uppmätta allergennivåer utomhus, framförallt i områden nära stall.
- Att bostäder i mycket nära anslutning till stall (<50 m) kan tillföras hästallergen via luftburen transport utifrån. Denna exponering tycks dock avta snabbt med avståndet från stall.
- Att transport av hästallergen genom olika individers hästkontakt har en avgörande betydelse för de allerginivåer som kan mätas inomhus.

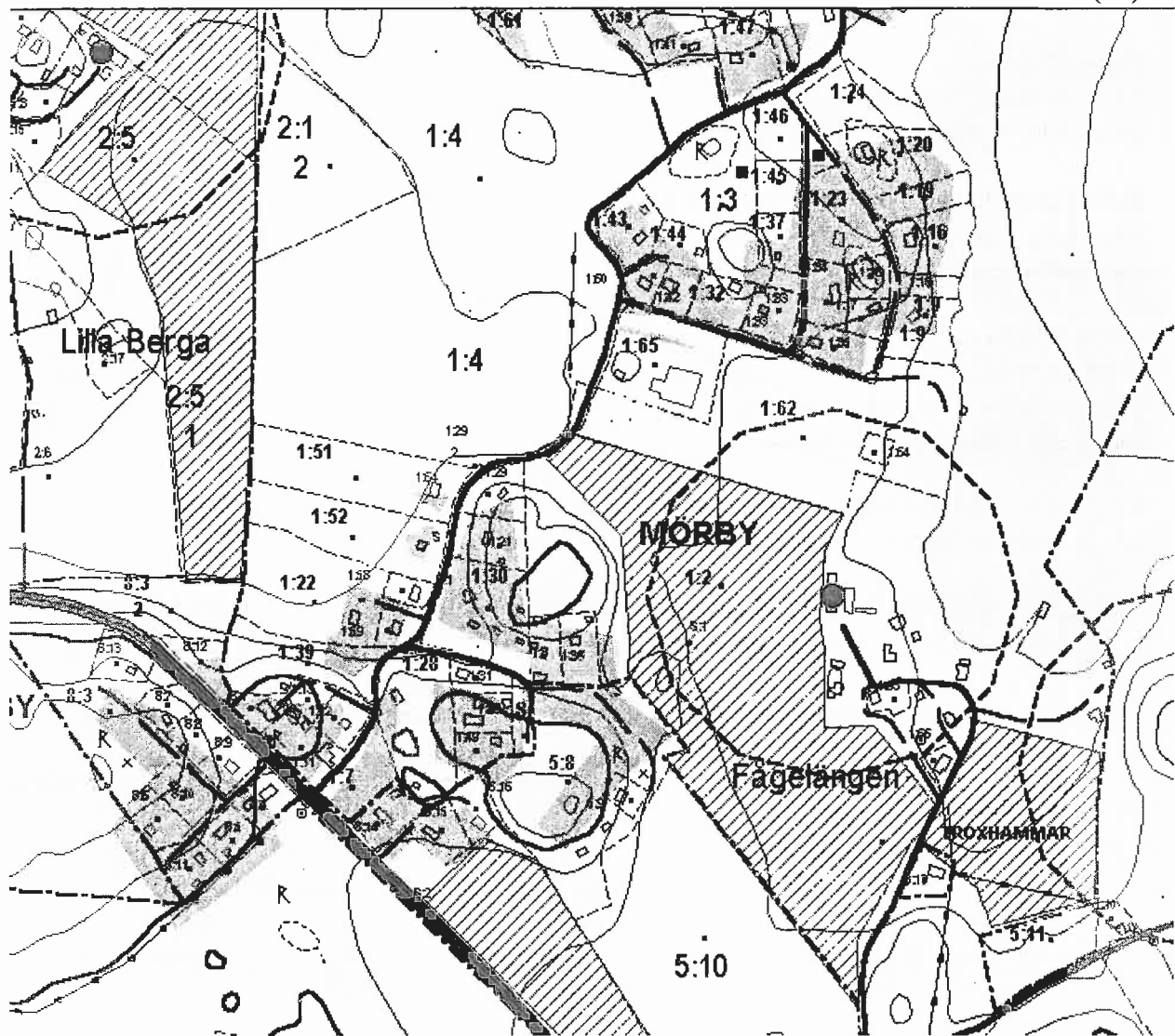
Miljömedicinska enhetens data har ej bedömts som definitiva och Länsstyrelsen i Skåne har i fallet Henkelstorp 6:28 inte ansett dem tillräckliga för att dra andra slutsatser än de nationellt framtagna riktlinjerna som funnits sedan tidigare.

Miljönämnden riktlinjer (1998-04-15)

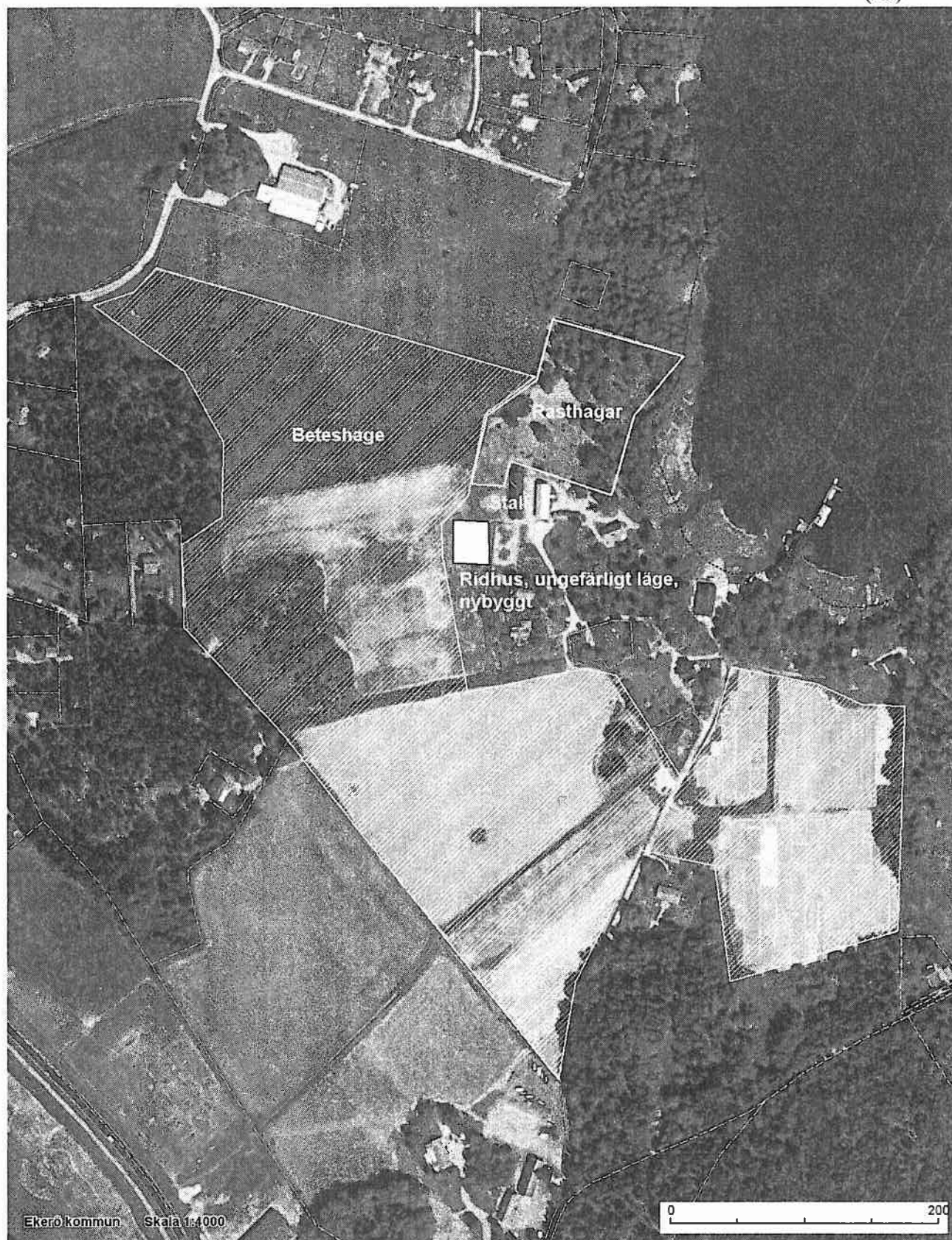
Ekerö kommuns Miljönämnd har antagna riktlinjer. De tillämpar som riktvärde ett skyddsavstånd på 200 meter mellan hästhållning och planlagda områden (enligt rekommendationerna från Socialstyrelsen) samt omvandlingsområden. Skyddsavståndet är dock ett riktvärde och en prövning av lämpligt skyddsavstånd ska göras i varje enskilt fall. Verksamhetens storlek, topografi, förhärskande vindriktning och bebyggelsestruktur är faktorer som påverkar lämpligt skyddsavstånd.

Hästhållningen i Mörby

I anslutning till Mörby bedrivs hästhållning. De hästverksamheter som finns i närheten idag är Fågelängens gård öster om planområdet, Berga gård i väster samt Troxhammar i sydost. På ortofoton tagna sommaren 2001 redovisas grovt hur gårdarna disponerar marken.



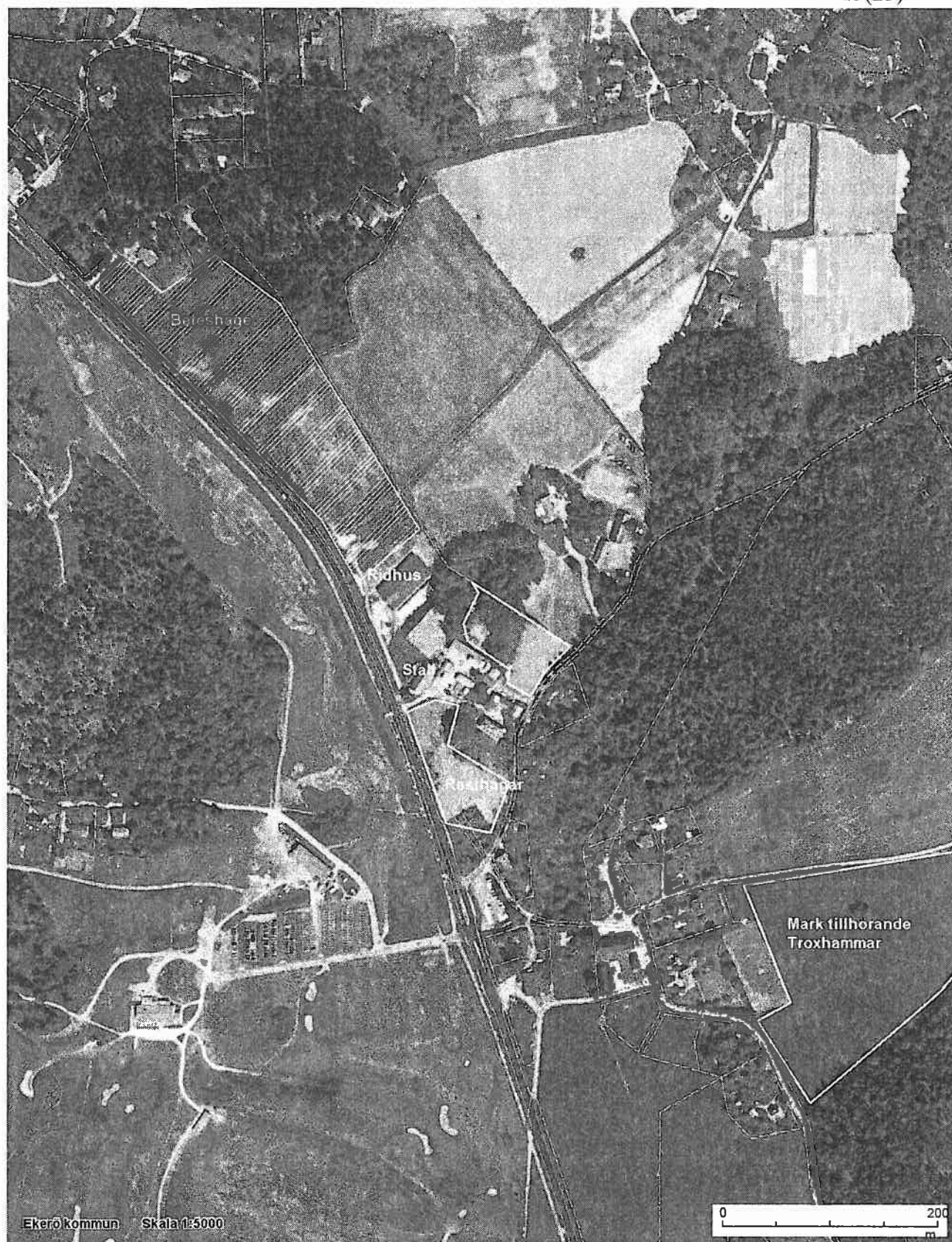
Karta över Mörby. Snedstreckat område används idag för hästhage. Cirklar markerar 200 meter från befintliga stall.



Fågelängens gård



Berga gård



Troxhammar

Konsekvenser av skyddsavstånd på 200 meter

Om de rekommenderade skyddsavstånden skulle följas strikt, utan anpassning till de lokala förhållandena, bör enbart ny bebyggelse tillkomma i Mörbys nordligaste del. Med nuvarande utsträckning på hästhagarna ligger i stort sett hela södra Mörby, samt delar av norra, inom 200 meter från befintliga hagar.

Planförslaget

Avgränsningen av ny bebyggelse har utgått från de riktlinjer som finns vad gäller skyddsavstånd. Därefter har ett lämpligt avstånd föreslagits efter naturförhållandena på platsen.

I och med att Mörby är beläget i jordbruksbygd där djurhållning och framförallt hästhållning är allmänt förekommande har ett i grunden kortare skyddsavstånd än 200 meter mellan hästhagar och planlagda områden utanför tätorterna Ekerö och Stenhamra bedömts lämpligt.

Avstånd mellan nya bostäder - stall

Avståndet till stallbyggnader bör vara minst 200 meter. Här befinner sig hästarna en stor del av tiden och runt stallet finns den mesta hanteringen av hästar och gödsel. Byggnaderna ligger där de ligger och är svårflyttade. Generellt kan sägas att hästhållningen koncentreras till stallbygganden vintertid för att underlätta hästhållningen.

Avstånd mellan nya bostäder - beteshage

När det gäller beteshagar kan dess utsträckning variera. Hagarnas utbredning är svåra att reglera. Ena året används en hage, nästa år arrenderas grannens mark för bete. En hages läge kan lättare förändras än byggnader.

Avståndet mellan bostäder och hagar bör naturligtvis anpassas efter betingelserna på plats och kan behöva vara längre ibland och kan kanske i vissa fall minskas. I detta planförslag är inga avstånd mellan befintlig hästhage och nya bostadshus kortare än 100 meter.

Avstånd till befintliga bostäder

Befintliga bostadstomter i Mörby finns idag i direkt anslutning till hästhagar. I dessa fall kan vid klagomål hästhagarna behöva backa från tomtgräns för att minska olägenheter som lukt och flugor. Ca 30 meter är det avstånd som miljö- och hälsoskyddskontoret tillämpar vid klagomål från befintliga bostäder.

Dessa befintliga bostäder har dock inte medtagits i planförslaget då de pga allergirisken inte bedömts lämpliga att planlägga.

Värdet av hästgårdar

Vid bedömningen av skyddsavstånd måste beaktas de begränsningar i verksamheten som djurhållaren, med stöd av miljöbalken, kan tvingas till vid klagomål från boende. Det kan vara svårt att bedöma vad ett klagomål leder till vid en prövning i högre instanser. Exploateringens värde bör vägas mot de negativa konsekvenser den eventuellt kan få för hästverksamheten.

De gårdar och den hästverksamhet som finns runt Mörby är en tillgång för dels de boende i området, som kan komma i direktkontakt med djuren, dels de som har sina hästar i stallen eller går på ridskolorna.

Planförslaget är utformat med stor hänsyn till den befintliga hästverksamheten och grundtanken är att hästgårdarna inte ska riskera en inskränkning i verksamheten vid eventuella klagomål från den tillkommande bebyggelsen. Syftet med detaljplanen är förutom att kunna tillåta ny bebyggelse också ge ett skydd åt hästverksamheten.

Fågelängens gård

Fågelängens gård har ca 20 hästar, ca 13 ha öppen mark. All mark används för bete och vall. Marken betas dagtid under torrtider, när inte marken är så blöt att marken riskerar förstöras. Gödselstacken ligger i invid stallet.

Den stora bebyggelsegrupp för bostäder som den avbrutna detaljplanen innehöll har minskats väsentligt.

Idag finns ingen vegetationszon mellan befintliga beteshagar och ny bebyggelse förutom en större åkerholme väster om Fågelängen. På den naturmark som föreslås utefter bebyggelsens södra sida finns dock utrymme för t ex en bred vintergrön plantering. Denna bör dock inte utformas så att hela utsikten från bostäderna skärmas av eller att bebyggelsen skuggas för mycket.

Berga gård

Berga gård har ca 33 hästar och ca 35 ha öppen mark. All mark betas. Rasthagar finns i anslutning till stallet ca 600 meter från planområdet. Maj – september sker utebete dygnet runt. 10-15 hästar brukar då gå på fastigheten 2:5, dvs den del som ligger närmast Mörby. Marken söder om diket har dock bara använts för bete ett par år.

Berga gård har haft hästar i verksamheten under lång tid, men ställde om till enbart hästhållning under 1990-talet.

En del av nuvarande betesmark får genom detaljplanen inte nyttjas för hästhållning. Berga gård har en stor markareal, vilket innebär att en inskränkning av betesmarken i den södra delen, som ligger längst från stallet, inte bedöms vara till stor nackdel för verksamheten. Genom denna inskränkning hålls ett minsta avstånd på 100 meter mellan hage och ny bostads tomtgräns. Befintlig, tät gran- och björkdunge utgör idag, visuellt och upplevelsemässigt, gräns mot övriga odlingslandskapet. Bestämmelser i planen hindrar dungen från att avverkas i sin helhet. Dungen kan eventuellt fungera som buffert och minska påverkan av allergener, men fungerar framförallt som avgränsning och gör att avståndet till hagen upplevs längre. Det befintliga dike som avgränsar bostäderna från jordbrukslandskapet är bevuxet med bland annat vass. Detta dike fungerar också som en tydlig gräns.

Vindriktningen i stort är sydlig/sydvästlig. Detta verkar gynnsamt i denna del av Mörby där betet förekommer nordväst om nya bostäder.

Troxhammar

Troxhammar har ca 25 hästar, ca 5 ha i anslutning till stall samt ca 14 ha längre bort, som inte utnyttjas för bete.

Här finns befintliga bostäder i direkt anslutning till beteshage. Dessa ingår inte i planområdet då de inte bedömts lämpliga att planlägga för bostadsändamål. Ny bebyggelse består av avstyckningar inom befintlig bystruktur och tillkommer inte närmare hage än befintliga bostäder. Rasthagar ligger i direkt anslutning till stallet ca 300 meter från närmsta tomt i Mörby. Genom bestämmelser i detaljplanen får hästhållning inte förekomma inom 100 meter från närmsta nybyggd bostad. Troxhammar har ersättningsmark, som kan nyttjas för bete, dock längre från stall.

Icke störande jordbruk

Detaljplanen föreslår en ca 100 meter bred zon (L) mellan nybyggda bostäder och hästhagar. Här får jordbruk utföras, men dock inte sådan som kan vara störande för närboende. Med detta menas att hästar inte får förekomma här.

Denna zon ska förhindra att hästar betar i direkt anslutning till bostäderna. En ytterligare anledning att området ingår i planen är att markanvändningen därmed är fastställd. Stallverksamheten kan därmed känna en trygghet att ytterligare bostäder inte tillkommer närmare hagarna.

Ridstigar

Befintliga vägar och stigar nyttjas för ridturer. Inga iordningställda ridstigar finns i området.

Risk för andra olägenheter

Gödselstackar ligger som närmst ca 200 meter från planerad nybebyggelse och torde inte innebära någon olägenhet avseende lukt och flugor.

Skyddsavstånd på ca 30 meter kan vara rimligt med hänsyn till risk för olägenhet av flugor. Flugor bör inte vara något problem då nya bostäder planeras minst 100 meter från hästhagar.

Buller från transporter, fläktar mm innebär sannolikt inget problem då avstånden till ny bebyggelse från stallbyggnader m m är 200 meter och tillfartsvägarna till stall löper bort från ny bebyggelse.

Vindriktning

Den förhärskande vindriktningen har inte undersökts närmare, men vinden bedöms mestadels komma från sydost-syd-sydväst och följa dalstråket vid Fågelängen antingen från väster eller från sydost då skogklädda höjdparter finns i sydväst och norr. I öster finns en skogsridda mot Mälaren. (se flygfoto)

Ridhus

Direkt väster om stallet vid Fågelängens gård har nyligen ett ridhus uppförts. Det gör att ridskoleverksamheten kan bedrivas inomhus, vilket bör innebära att risken för olägenheter för omgivningen minskas.

Planalternativet, sammanfattning

Planalternativet innebär nya bostadshus på minst 100 meters avstånd från hästhagar och minst 200 meter från stall. Bostäderna bedöms inte påverkas av olägenheter som lukt, flugor och buller. Tillräcklig hänsyn bedöms ha tagits till allergirisken vid placeringen av nya bostäder. Mörbyområdet är en lantlig miljö och de boende bör vara medvetna om de fördelar och nackdelar som ett sådant boende innebär. Tillräcklig försiktighet bedöms ha tagits i planförslaget för att undvika att befintlig hästhållning riskerar stora inskränkningar på verksamheten vid ett klagomål.

Nollalternativ

Nollalternativet innebär att Mörbyområdet endast förtätas i långsam takt, genom bygglov och förhandsbesked. Mörby skulle då sannolikt anses som omvandlingsområde enligt miljönämndens riktlinjer för skyddsavstånd mellan bostäder och hästverksamhet. Miljönämndens riktlinjer för omvandlingsområden är desamma som riktlinjerna för detaljplan. Inget jämförbart exempel finns dock där miljönämndens riktlinjer har tillämpats i ett omvandlingsområde.

VATTENRENING

Avlopp

Till största del är Mörbyområdet VA-sanerat vad gäller de fastigheter med sämst VA-standard. Södra delen och delar av norra delen har redan anslutits till kommunala nätet. Nollalternativet medför inte att enskilda avlopp direkt förbättras. Dock fortgår arbetet med att sanera ej fullgoda avloppslösningar.

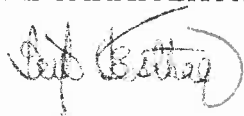
Planalternativet innebär att området förses med gemensamt vatten och avlopp. Anslutning till ett utbyggt kommunalt ledningsnät bedöms ske relativt snabbt vilket bidrar till en miljöförbättring av idag dåliga avlopp. På sikt kommer all bebyggelse i planområdet att vara ansluten.

Dagvatten

Vattnet behålls i så stor utsträckning som möjligt inom tomtmark för infiltration och avledning av det vatten som inte marken kan ta emot sker via befintliga diken och befintlig kulvert. Genom förtätningen och större mängd hårdgjorda ytor som planalternativet innebär ökar den vattenmängd som måste tas om hand. Fördröjning av avrinningen kan eventuellt ske utanför planområdet, förslagsvis där Berga-Mörby-diket når Mälaren.

Störningar under byggtiden

Eftersom marken för bebyggelse ägs av flera olika fastighetsägare kommer sannolikt byggnadsarbeten förekomma spritt i Mörby under flera år. Angränsande tomter kan uppleva en störning. Även viss byggtrafik kommer förekomma framförallt på Mörbyvägen. Störningarna anses dock vara av liten omfattning och bör kunna tålas.

STADSARKITEKTKONTORET

Leif Kåsthag
chef Stadsarkitektkontoret



Monika Nilsson
planarkitekt

