



## INLEDNING

### Bakgrund

Ägaren till Mörby 1:4 sökte i januari 2006 om förhandsbesked för att stycka av två tomter från stamfastigheten. Ägaren till Mörby 1:55 ansökte i juli 1999 om att få stycka av sin tomt i totalt fem tomter.

Byggnadsnämnden beslutade 2007-10-17 i § 211 resp 213 att ge förhandsbesked att inte medge att två respektive fem enbostadshus uppförs på Mörby 1:4 och 1:55 och beslutade istället att uppdra åt stadsarkitektkontoret att utreda förutsättningar för detaljplan för fastigheterna Mörby 1:4 och 1:55 m fl. Skälen till byggnadsnämndens ställningstagande var att förutsättningarna avseende kommunalt VA, vägar och parkmark behöver utredas närmare.

Ägaren till Mörby 1:4 har i januari 2008 kommit in med en skiss med önskemål om att sex tomter styckas av från fastigheten samt föreslår samtidigt möjliga placeringar för dem.

Den 19 augusti 2008, § 215, gav kommunstyrelsens arbetsutskott stadsarkitektkontoret i uppdrag att ta fram ett förslag till detaljplan för Mörby 1:4, 1:55 m fl i enlighet med de övergripande utvecklingsförutsättningarna.

### Syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet för nya bostadstomter och samtidigt ansluta nya och befintliga tomter till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

### Plandata

Planområdet ligger i Skå på östra Färingsö, i Mörby-området, och utgörs av fastigheterna Mörby 1:5, 1:41, 1:47, 1:55, 1:56, 1:61 samt del av Mörby 1:4. Fastigheterna inom utredningsområdet är privatägda och den sammanlagda arealen är ca 4,1 ha.

### Förenlighet med riksintressen och miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken

Mälaren med öar och strandområde omfattas i sin helhet av riksintresse med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns, enligt 4 kap miljöbalken (MB). Inom detta område ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Detaljplanen bedöms inte motverka riksintresset då området inte nyttjas för det rörliga friluftslivet annat än i mycket begränsad omfattning. Inga större stigar leder över marken. Gångpassage för närboende säkerställs i detaljplanen.

Inget tyder på att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB skulle kunna komma att överskridas.

### Förenlighet med översiktsplanen

Översiktsplanen för Ekerö kommun antogs av kommunfullmäktige den 13 december 2005. Av översiktsplanen framgår att det finns behov av bostäder och att dessa i första hand bör tillkomma inom Tätortsbandet. Det här aktuella planområdet ligger i direkt anslutning till Mörby. Mörbyområdet ligger inom Tätortsbandet och betecknas omvandlingsområde som bör anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Denna detaljplan bedöms förenlig med gällande översiktsplan.



**Program**

Som inledning till arbetet med en ny detaljplan ska enligt plan- och bygglagen, PBL 5 kap. 18 §, ett program tas fram som anger utgångspunkter och mål för planen. Ett sådant program finns upprättat (godkänt av kommunstyrelsens arbetsutskott 2009-09-01).

**Detaljplaner**

Planområdet är inte planlagt, men gränsar i öster till detaljplan för Mörby (laga kraft 2006-09-14). Åt väster gränsar planområdet till detaljplan för Mälarö golfbana (laga kraft 1991-07-17). Denna golfbana har inte byggts.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

**Natur och bebyggelse**

Planområdet består till största del av högre belägen skogsmark. Höjden är uppdelad i flera fastigheter och några av dem är bebyggda med fritidshus eller hus för åretruntboende. I söder ingår en mindre del jordbruksmark, som idag ligger i träda då den är avskuren från övrig jordbruksmark av vägar. En mindre del jordbruksmark, som idag nyttjas för vallodling ingår också inom planområdet.

Området gränsar i söder till Mörbyvägen och övrig bebyggelse i Mörby. Mot väst och nordväst gränsar jordbruksmark och åt nordost och öster skogsmark.

Detaljplanen föreslår att nya tomter kan styckas av utefter den befintliga Midvintervägen. Sex tomter kan styckas av från Mörby 1:4, tre i skogsmark och tre på öppen mark. Mörby 1:55 föreslås kunna delas i två tomter.

Med hänsyn till strukturen idag och för att bevara den lantliga prägel bör inte tomstorlekarna i planområdet understiga 2000 kvm. Detta område bedöms ha andra förutsättningar och ska inte jämföras med övriga Mörbyområdet där tomterna är ca 1000 kvm. Tanken är inte att tomterna är lämpliga att styckas ännu mindre.

För att få rätt att stycka sin fastighet i enlighet med detta planförslag krävs att avtal träffas med kommunen innan denna detaljplan blir antagen.

Ägarna till fastigheten Mörby 1:47 har önskemål att kunna köpa till mark västerut inom Mörby 1:4 för bland annat dike. Detaljplanen hindrar inte detta. Mark från Mörby 1:4 kan med stöd av detaljplanen läggas till fastigheterna Mörby 1:5 för infart samt Mörby 1:41 så att fastighetsgräns delvis överensstämmer med befintlig mur.

Den nya tomten centralt i området på mark som idag används för vallodling blir exponerad mot den öppna marken. Eftersom en sådan tomt kommer synas på långt håll från Mörbyvägen föreslås att krav ställs att gränzonen ut mot öppen mark ska planteras med buskar eller träd för att minska att tomten känns "utslängd på en åker". Bebyggelse har historiskt placerats innanför viss brynvegetation.

### Mark och vatten

Enligt "Geotekniska kartbladet – Stockholm NV" utgörs marken av bl a glacial lera, morän samt yngre granit, aplit och pegmatit.

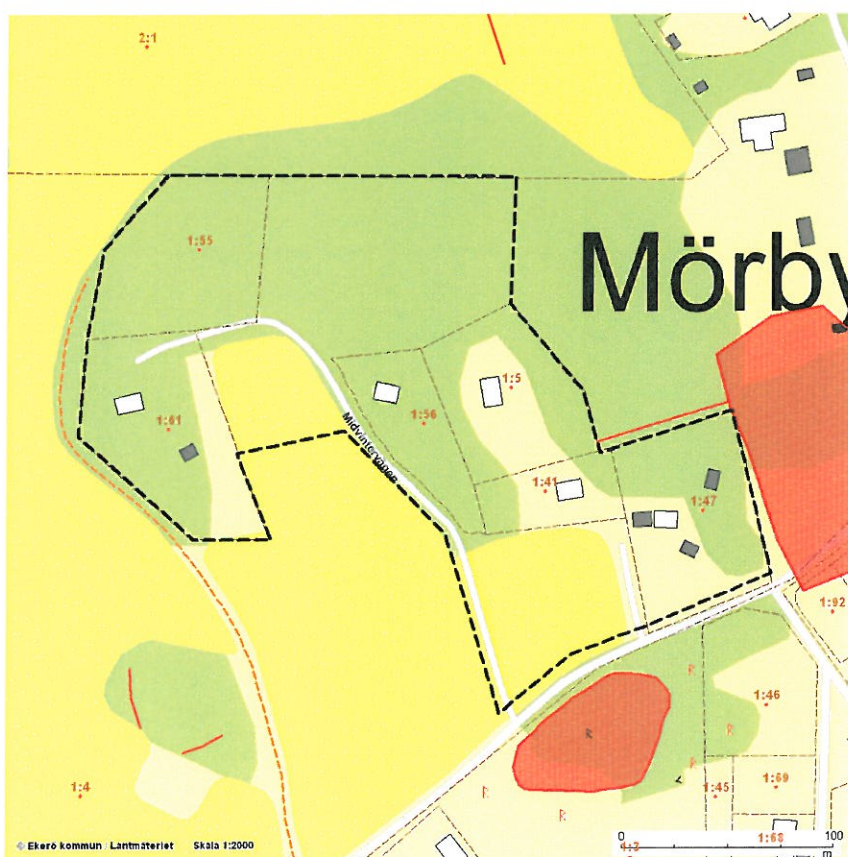
Dagvatten ska så långt som möjligt omhändertas inom den egna tomten.

Avrinning sker troligen också till befintliga diken i området. Ett av diken förvaltas av Berga Mörby Dikesföretag. Innan bygglov ges för bostäder med avrinning mot Berga Mörbys dike krävs att dess avrinning har säkerställts. Ansökan om tillstånd för markavvattning pågår.

Enligt ansökan för dispens och tillstånd av markavvattning (2008-04-21, rev 2009-05-11) har de västliga delarna av Mörby 1:61 och 1:55 avrinning mot detta dike. Därutöver har även de nordligaste delarna av de tre nytillkommande tomterna i skogsmarken inom Mörby 1:4 sådan avrinning. Denna del är dock inte byggbar utan den byggbara delen har sannolikt avrinning via annat dike. Vid bygglov på nytillkomna tomter ska visas hur dagvattnet hanteras från tomten.

### Fornlämningar

Öster om, utanför planområdet, finns en fornlämning i form av en bytomt/gårdstomt som ligger som bevakningsobjekt i Riksantikvarieämbetets fornminnesregister. Inga nya bostadstomter föreslås i eller direkt angränsande till fornminnesområdet i denna detaljplan.



Områden markerade med rött är kända fornlämningar eller andra kulturhistoriska lämningar registrerade hos Riksantikvarieämbetet.

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."

### **Service**

Närmaste centrum med livsmedelsbutik ligger i Svanängen ca två kilometer väster om planområdet. Ekerö centrum med kompletterande service ligger ca fyra kilometer söderut. Närmaste skola är Skå skola.

### **Trafik och kommunikationer**

Planområdet angörs via Mörbyvägen från Färentunavägen, som trafikeras av ett flertal busslinjer. Närmaste busshållplats ligger en knapp kilometer från planområdet. Utmed Färentunavägen finns separat gång- och cykelbana hela vägen till Ekerö centrum söderut och Stenhamra och Skå skola norrut.

Mörbyvägen handhas av Mörby vägsamfällighet.

Tillfarter till nya bostadstomter föreslås från den befintliga Midvintervägen. Denna behöver breddas och förses med dike. Körbanebredden bör vara ca 3,5 meter. Vägen avslutas med vändplan i östra kanten av Mörby 1:61.

Parkering ska anordnas på egen tomt.

Passage för gående skapas öster om nuvarande fastigheten Mörby 1:55. Här finns idag en upptrampad mindre stig från Midvintervägen norrut. Möjligheten att passera för gående kvarstår, dock i nytt läge.

Infart till åtminstone två av de tre nya tomterna inom skogsmarken i norra delen av planområdet sker via gemensam infart som också ska kunna användas av markägaren till marken öster om tomterna.

### **Teknisk försörjning**

Både befintliga och tillkommande tomter ansluts till kommunalt vatten- och spillvattenavloppsnät (VA). Förberedelser för VA är genomförda.

## **HÄLSA OCH SÄKERHET**

### **Radon**

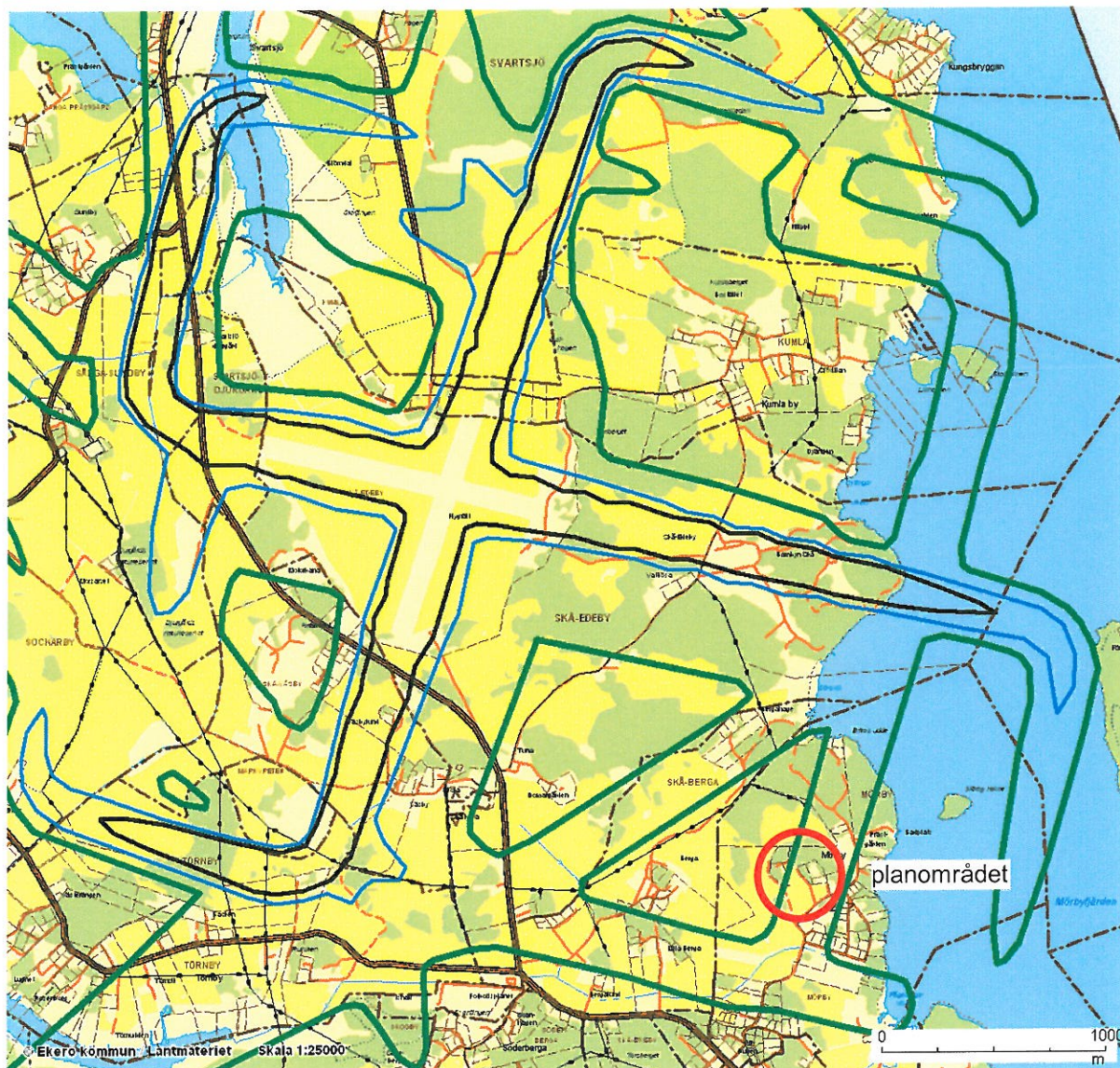
Radonriskkartan för Ekerö kommun visar att den aktuella fastigheten ligger inom ett högriskområde för markradon. Ny byggnation ska utföras radonsäkert.

### **Buller**

Planområdet ligger inom område som påverkas av buller från Skå-Edeby flygplats.

I samband med anmälan enligt miljöbalken, genom beslut i miljö- och byggandsnämnden 2002-12-11 § 349, har flygbullerutredningar utförts (KM Akustikbyrå 2000-12-14). Där redovisas zoner där den maximala ljudnivån överskrider 70 dBA (se karta).





Flygbuller från Skå flygfält. Grön linje markerar 70 dB(A) maximal ljudnivå.

Enligt Naturvårdsverkets allmänna råd om riktvärden för flygtrafikbuller (NFS 2008:6) är riktvärdet för maximal ljudnivå utomhus i permanent- och fritidsbostäder 70 dBA. I Boverkets allmänna råd "Flygbuller i planeringen" (2009:1) framgår bl a att "Vid planering och bygglovprövning för nya bostäder bör följande kunna uppfyllas genom bebyggelsens placering och utformning:

- att lokaliseringen säkerställer att bebyggelsen kan placeras och utformas så att maximalnivån 70 dBA inte överskrids utomhus vid byggnadens fasader mer än 30 gånger per dag/kväll".

En strikt tillämpning av begränsningen till 30 överskridanden per dag/kväll är endast möjlig vid de stora trafikflygplatser som har trafikledning. Skå-Edeby flygplats hör till den mycket större gruppen allmänflygplatser utan trafikledning. Där är det i princip fritt fram för envar att landa, och man kan alltså inte garantera att det aldrig kan bli mer än 30 överskridanden av 70 dBA på samma dag. Däremot kan man göra en sannolikhetsbedömning.

Enligt miljöprövningen får det vid Skå-Edeby förekomma 15 000 rörelser om året (20 000 om bullerminskande åtgärder vidtas, t ex höjning av trafikvarvet). Det faktiska



antalet rörelser är dock knappt 7 000 om året. Någon väsentlig utökning av antalet flygrörelser utöver dagens är inte aktuellt från Ekerö kommuns eller flygplatsföreningens sida. Det finns ingen anledning att räkna med mer än högst 10 000 rörelser om året.

Det aktuella området överflygs när landningsbana 21 är i användning, 30% av alla fall, d v s med högst 3 000 rörelser om året. Enligt miljöprövningen bedöms ca 300 dagar per år vara flygbara, d v s i genomsnitt 10 överflygningar per dag. Dessa väntas fördela sig, enligt miljöprövningen, med från 5 överflygningar "dåliga" dagar och upp till 13 överflygningar "bra" dagar. På dagar med mycket flygning förväntas därmed knappt hälften av de tillåtliga 30 överflygningarna, vilket bedöms som en betryggande marginal.

Ifall bedömningen enligt ovan slår fel och det vid återkommande tillfällen förekommer mer än 30 överflygningar måste åtgärder vidtas. I första hand kan den rekommenderade flygvägen ändras så att man "genar" väster om Mörby, snett upp mot medvindslinjen, eller eventuellt "rundar" öster om Mörby. Det skulle inte medföra nämnvärd olägenhet för flyget. I andra hand kan särskilda restriktioner införas för användning av bana 21, så att en del flygningar som helst skulle företagits på bana 21 i stället hänvisas till bana 11 eller bana 29. Det skulle inte innebära väsentlig olägenhet för flyget; vi skulle få det likadant som de flesta allmänflygplatser som blott har två banor (d v s ett enda stråk) tillgängliga.

Sammantaget bedöms att den föreslagna bebyggelsen inte behöver utgöra hinder för flygverksamheten på Skå-Edeby.

De nya bostadstomterna leder till en ökad trafik i området och därmed ökat buller, dock i en mycket begränsad omfattning. Inga övriga störningskällor finns i närområdet.

### **Allergirisk / hästhållning**

Planområdet vetter till stor del mot åkermark tillhörande lantbruksfastigheter och hästar har länge varit ett naturligt inslag i landskapsbilden inom Mörbyområdet. Etablerade häststall och dess beteshagar finns idag inte inom 200 meter från planområdet. Närmaste etablerade stall är Berga gård där gårdscentrum ligger ca 400 meter väster om planområdets gräns och gårdens ägor sträcker sig som närmst ca 230 meter från planområdet.

### **BEHOVSBEDÖMNING**

Enligt PBL 5 kap 18 § och MB 6 kap 11 § ska en miljöbedömning upprättas om program eller planer kan medföra en betydande miljöpåverkan. I den behovsbedömning som upprättats, daterad 2008-12-08, bedöms genomförandet inte innebära någon sådan betydande påverkan på miljön. De aspekter som ändå bör tas upp är fornlämningar, avvattning, risk för buller och närhet till hästhållning, vilka kommenteras i denna planbeskrivning.

## **ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

### **Huvudmannaskap**

Inom detaljplanen är kommunen inte huvudman för allmänna platser.

### **Genomförandetid**

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

## STADSARKITEKTKONTORET

Johan Hagland  
Miljö- och stadsbyggnadschef

Monika Nilsson  
Planarkitekt