

Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Ingrid Kärrsten

Datum 2015-07-22

Dnr KS 2014-0089-214

Till Kommunstyrelsens planarbetsutskott

Samråd för planprogram för Ektorps

Sammanfattning

Utifrån det uppdrag som sedan tidigare givits har ett planprogram tagits fram för fastigheten Ektorps 2:1 m.fl.. Syftet med planprogrammet är att studera förutsättningarna och utreda möjligheterna till detaljplanering för att utveckla området med bostadsbebyggelse. Programmet visar förslag på hur bostadsbebyggelse kan placeras med hänsyn till vegetation, terräng och omgivande miljö.

Beslutsförslag

Kommunstyrelsens planarbetsutskott beslutar

Samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att **samråda** kring förslag till planprogram för Ektorps.

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade 2014-03-31 att utöka planprogramområdet för Ektorps från att ha omfattat en mindre del kring Ektorps gård till att innefatta hela Ektorps 2:1, Sundsmara 1:4 samt några mindre fastigheter belägna inom Ektorps 2:1. Projektet avser ny bebyggelse i form av bostäder om ca 400-500 hus inom området.

Förvaltningens slutsatser

Programmet har avgränsats till att omfatta fastigheten Ektorps 2:1 samt fastigheterna Ektorps 2:2, 2:3, 2:4, 2:5, 2:6 och 2:9 som är belägna inom Ektorps 2:1, samt Ektorps 2:7 där Skogslundens förskola är stationerad. Sundsmara 1:4 ingår inte längre i programområdet.

Det finns bevarandevärd natur inom området, vilket gör att utformning och placering i området ska göras med stor hänsyn till rådande förutsättningar. VA inom området går att lösa, hur utreds i en eventuell kommande detaljplan. Kommunen har gjort bedömningen att den/de detaljplaner som programmet kommer att ligga till grund för kan komma att medföra betydande miljöpåverkan (BMP) enligt 4 kap. 34§. En miljöbedömning enligt 6 kap. 11 § Miljöbalken ska därför genomföras i kommande detaljplanearbete.

Tidigare beredning och beslutsunderlag

KS § 150, 2010-05-31

KS § 3:5, 2014-03-31

Bilagor

1. Programhandlingar för Ektorps, daterad september 2015



Kent Gullberg

Samhällsbyggnadschef



Österåker

PROGRAM FÖR EKTORP

September 2015
Samrådshandling



Organisation

Programmet för Ektorp har tagits fram av en projektgrupp under ledning av kommunens samhällsbyggnadsförvaltning på Österåkers kommun.

Kommunens projektgrupp

- Ingrid Kärrsten, planarkitekt, projektledare
- Camilla Bennet, planarkitekt
- Elise Kieri, exploateringsingenjör
- Mårten Pehrsson, miljöplanerare
- Henrik Cederlund, trafikplanerare
- Maria Grauers, Roslagsvatten
-
- Medverkande i utredningar, se källor.

Övriga medverkande

Exploatörens representanter

- Alexander Fagerlund, A.L.M Equity AB
- Emma Embertsen, A.L.M Equity AB

Konsulter

- Maya Mårtensson, ALMA Arkitekter AB

Förslaget har ritats av ALMA Arkitekter AB i samråd med exploatör och kommunen



Dokumentet har producerats av Österåkers kommun i samarbete med A.L.M Equity AB och ALMA Arkitekter AB

Sammanfattning

I kommunens översiktsplan betraktas programområdet som ett utredningsområde för bostäder, vilket innebär att detaljplanearbete ska föregås av ett program där vissa större frågeställningar utreds för att få en tydligare bild av områdets möjligheter och begränsningar. Arbetet med att ta fram ett program för Ektorps är en del i att utveckla Skärgårdsstad med kompletterande bebyggelse och en mer sammanhållande struktur i stort för området. Bortsett från Skärgårdsstadsvägen är ingen del av programområdet sedan tidigare detaljplanlagt.

Området är beläget ca 8 km öster om Åkersberga i anslutning till bebyggelsen i Skärgårdsstad. Större delen består av fastigheten Ektorps 2:1 som ägs av A.L.M. Equity AB. Från Ektorps 2:1 har det sedan tidigare avstyckats sju fastigheter som ligger inom gränsen för programområdet.

Programområdet utgörs främst av ett större skogsområde med kuperad terräng. Vid Ektorps gård är det öppen åkermark där det bedrivs jordbruk i form av hästhållning. Flera delar av området har bedömts ha höga naturvärden som är av vikt att bevara. Det större skogsområdet i nordost har inte varit utsatt för någon större yttre påverkan under en lång tid vilket bland annat är en bidragande orsak till att det bedömts ha höga upplevelsevärden. I övrigt berör inte programområdet några riksintressen, regionala eller kommunala intressen.

Föreslagen utbyggnad möjliggör exploatering

om ca 500 bostäder samt möjlighet till att uppföra förskola inom området. Behovet av skola och förskola kommer att utredas och bevakas i det fortsatta arbetet. Förslag till placering och utformning av bebyggelse har gjorts med fokus att anpassas efter rådande förhållanden bland annat genom att låta terräng och bebyggelsen vid Ektorps gård inspirera. Detta för att området ska utsättas för så liten påverkan som möjligt och att merparten av naturområdena ska förbli orörda.

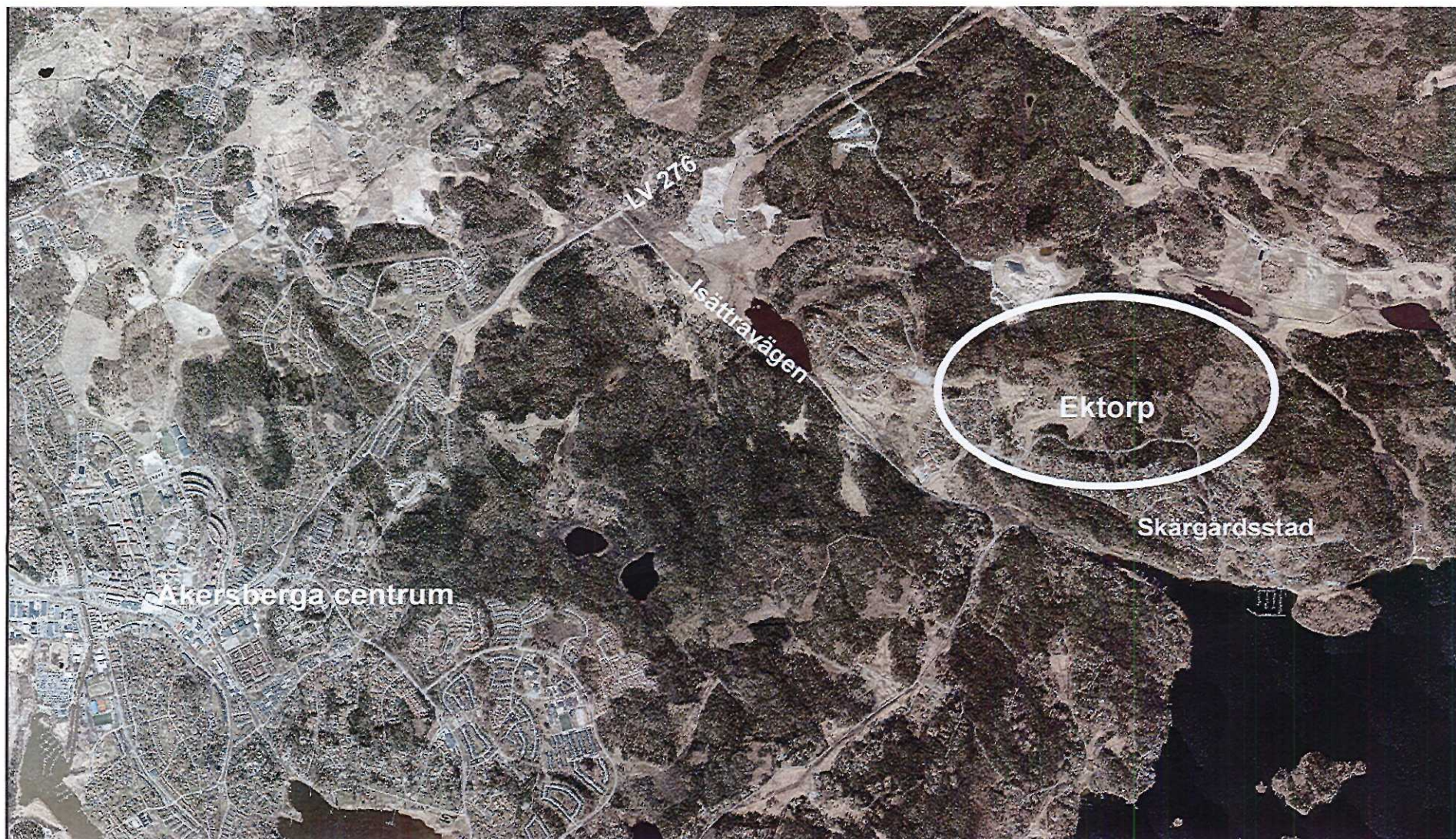
Förslaget har delats in i tre områden, Ektorps gård, Ektorps Ång samt Ektorps Hällar där förslag till utbyggnad har gjorts utifrån den specifika platsens förutsättningar med möjlighet till att skapa en säregen karaktär. De tre delområdena sammanlänkas främst via gång och cykelstråk och där det finns möjlighet även med väg för biltrafik.

Trafikmatningen till området sker via Skärgårdsstadsvägen. Områdets västra del föreslås använda redan befintlig vägsträckning som brukas av fastigheterna vid Ektorps gård. I den östra delen byggs nytt vägnät ut.

Förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) bedöms som goda inom området. Programförslaget innebär att våtmarken inom området däms upp för att skapa en vattenspegel som också dagvatten kan avledas till och fördröjas i.

En behovsbedömning har gjorts för programområdet och kommunen har bedömt att eftersom det idag i huvudsak är ett

obebyggt område med höga naturvärden och att dagvattenhanteringen kommer påverkas på grund av att området får betydligt fler hårdgjorda ytor, samt att påverkan från bland annat trafik med buller kommer att ändras markant för området så ska en miljöbedömning innehållande en miljökonsekvensbeskrivning upprättas i kommande detaljplanarbete.



Områdets lokalisering i förhållande till Åkersberga centrum och Skärgårdsstad.

Innehållsförteckning

Organisation	3	Kulturmiljö och fornlämningar.....	20
Sammanfattning	4	Förslag trafik.....	20
Innehållsförteckning	7	Ektorps Gård.....	24
Inledning	1	Ektorps Äng.....	26
Vision.....	1	Ektorps Höllar	28
Syfte	1	Genomförande.....	30
Bakgrund.....	1	Tidplan.....	30
Läge och avgränsning.....	2	Huvudmannaskap.....	30
Nuläge och områdesbeskrivning	2	Markägoförhållanden	30
Historik	3	Fastighetsrättsliga frågor	30
Förutsättningar.....	4	Exploateringskostnader	30
Natur och landskapsbild	4	Avtal	31
Landskapsanalys	4	Etappindelning	31
Kulturmiljö och fornlämningar.....	7	Behovsbedömning.....	32
Bebyggelse	8	Inledning	32
Befolkning och service.....	8	Platsen.....	32
Skolor och förskolor	8	Påverkan	32
Hästhållning	8	Planen.....	32
Miljö och hälsa.....	9	Källförteckning.....	35
Trafik och kommunikation	10	Utredningar	35
Teknisk försörjning.....	13	Rapporter	35
Förslag.....	18		
Inledning förslag	18		
Inledning	20		
Landskapsanalys	20		

Inledning

Vision

Ektorp 2:1 m.fl., i fortsättningen benämnt Ektorp, har betydande naturliga förutsättningar som återspeglas i visionen för planprogrammet. Den övergripande visionen är att skapa ett nytt bostadsområde i Ektorp som blir en naturlig fortsättning av den bostadsbebyggelse som finns i Skärgårdsstad, men med en egen karaktär som ger sin prägel till området. Karaktären är i huvudsak att ta tillvara det som redan finns och anpassa bebyggelsen därefter. Både gestaltningsmässigt, inspiration från bland annat gårdsmiljön kring Ektorps gård, men också utformningen av området så som husens anpassning till terrängen både vid de kuperade hållmarkerna men även vid de mer låglänta partierna. En stor del av visionen är att bevara så mycket som möjligt av befintlig natur eftersom den anses ha mycket höga naturvärden. Men en del av visionen är även att göra naturen mer lättillgänglig för människor att besöka och ta del av.

Syfte

Syftet med programmet är att skapa en samlad bild med förutsättningar och konsekvenser av att bebygga Ektorp med bostäder samt att redovisa ett förslag till möjlig utbyggnad. I programmet formuleras även riktlinjer för kommande detaljplanearbete.

Bakgrund

2010-05-31 gav Kommunstyrelsen Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att planlägga en mindre del av Ektorp 2:1, kring Ektorps gård. Förslaget innebar byggnation av ett trettiotal hus, så många hushåll som reningsverket i Skärgårdsstad skulle klara av med nuvarande kapacitet. Området har sedan dess utökats och KS beslutade 2014-03-31 om ett program för ett större område i Ektorp, inte enbart för den mindre delen kring Ektorps gård skulle tas fram. Förutsättningarna för en större utbyggnad är dock att det kommer till en annan VA-lösning.

Riksintresse, regionala och mellankommunala intressen

Programområdet berörs inte av några riksintressen, regionala eller mellankommunala intressen. Området angränsar i öster till riksintresset för kust och skärgård.

Planförhållanden

I kommunens översiktsplan från 2006 (ÖP 2006) pekas Ektorp ut som ett utredningsområde, vilket innebär att planeringen för området inte har kommit lika långt som de i ÖP 2006 utpekade utvecklingsområdena. Exempelvis är VA en fråga som måste beaktas i dessa områden och en fördjupad översiktsplan eller ett planprogram ska upprättas innan en detaljplan arbetas fram och byggnation kan ske.

Om Ektorp, som i ÖP 2006 kallas Norra Skärgårdsstad, står det: ”Då den nuvarande användningen av Brännbacken har upphört och efter att avfallshanteringen flyttar närmre

väg 276 öppnar möjligheter för användning av närliggande områden. Kompletterande bostadsbebyggelse bör efter detaljplanläggning kunna bli aktuell i ett område norr om nuvarande Skärgårdsstad där befintlig infrastruktur till viss del kan utnyttjas. Områdets avgränsning skall ske med hänsyn till befintlig skjutbana.”

Området är idag med undantag för Skärgårdsstadsvägen och området precis söder om den samma, inte detaljplanlagt. Skärgårdsstadsvägen ingår i detaljplan för Skärgårdsstad, etapp 1 och Skärgårdsstad, etapp 3 (dpl 342), som vann laga kraft 1989-10-24. I öster angränsar programområdet till detaljplan för Skärgårdsstad, etapp 2 (dpl 342), laga kraft 1989-10-24.

Planprocessen

Kommunens främsta planinstrument för att kunna reglera mark- och vattenanvändningen samt bebyggelseutformningen sker med hjälp av detaljplaner. I Plan- och bygglagen, PBL, finns det reglerat hur en detaljplan ska upprättas. Vid förfarandet ska ett beslutsunderlag tas fram, allmänna intressen ska prövas mot enskilda intressen och bl a berörda fastighetsägare och boende ska ges möjlighet till insyn och påverkan. Upprättandet av ett program är det första steget i planprocessen vid framtagandet av en detaljplan.

Vad är ett program?

Ett program ska ange förutsättningarna för planarbetet och uttrycka kommunens vilja och avsikter med en viss planeringsuppgift. Syftet med ett program är att kommunens beslutsunderlag i ett tidigt skede ska beredas med berörda erfarenheter och synpunkter. De berörda ska ges möjlighet till insyn och påverkan innan kommunens ställningstaganden är låsta. När programmet godkänts av kommunen ligger det sedan till grund för kommande detaljplaner.



Läge och avgränsning

Området som programmet berör är beläget norr om Skärgårdsstad ca 8 km från Åkersberga. Programområdet utgörs av fastigheterna Ektorps 2:1 och de mindre fastigheterna Ektorps 2:2–2:7 och 2:9 som tidigare har avstyckats från fastigheten Ektorps 2:1 (Se karta). Fastigheten Ektorps 2:1 gränsar i söder till bebyggelsen i Skärgårdsstad och i norr till den stora fastigheten Skeppsbol 1:69, som bland annat Brännbackens avslutade deponi är belägen inom. Väster om fastigheten ligger villaområdet Västra Skärgårdsstad och öster om ligger den obebyggda fastigheten Sundsmara 1:4.

Nuläge och områdesbeskrivning

Programområdet är till största delen oexploaterat så när som på de fastigheter som är belägna vid Ektorps gård och de tre avstyckningarna som gjorts i den sydöstra delen av fastigheten. Som nämnts så består programområdet främst av skogsmark och till viss del öppna ängar. Skärgårdsstad och Översättra är belägna i direkt anslutning till programområdet och Skärgårdsstadsvägen går igenom området vilket innebär att en utbyggnad med bostäder i Ektorps kan ses som en naturlig och komplementterande utveckling av hela området kring Skärgårdsstad.

En stor kvalitet som finns i Skärgårdsstad är närheten till havet. Från Ektorps är det lite



Programområdet, samt de fastigheter som också berörs av programmet.

drygt en kilometer till vattnet och ca 1,5 kilometer till småbåtshamnen.

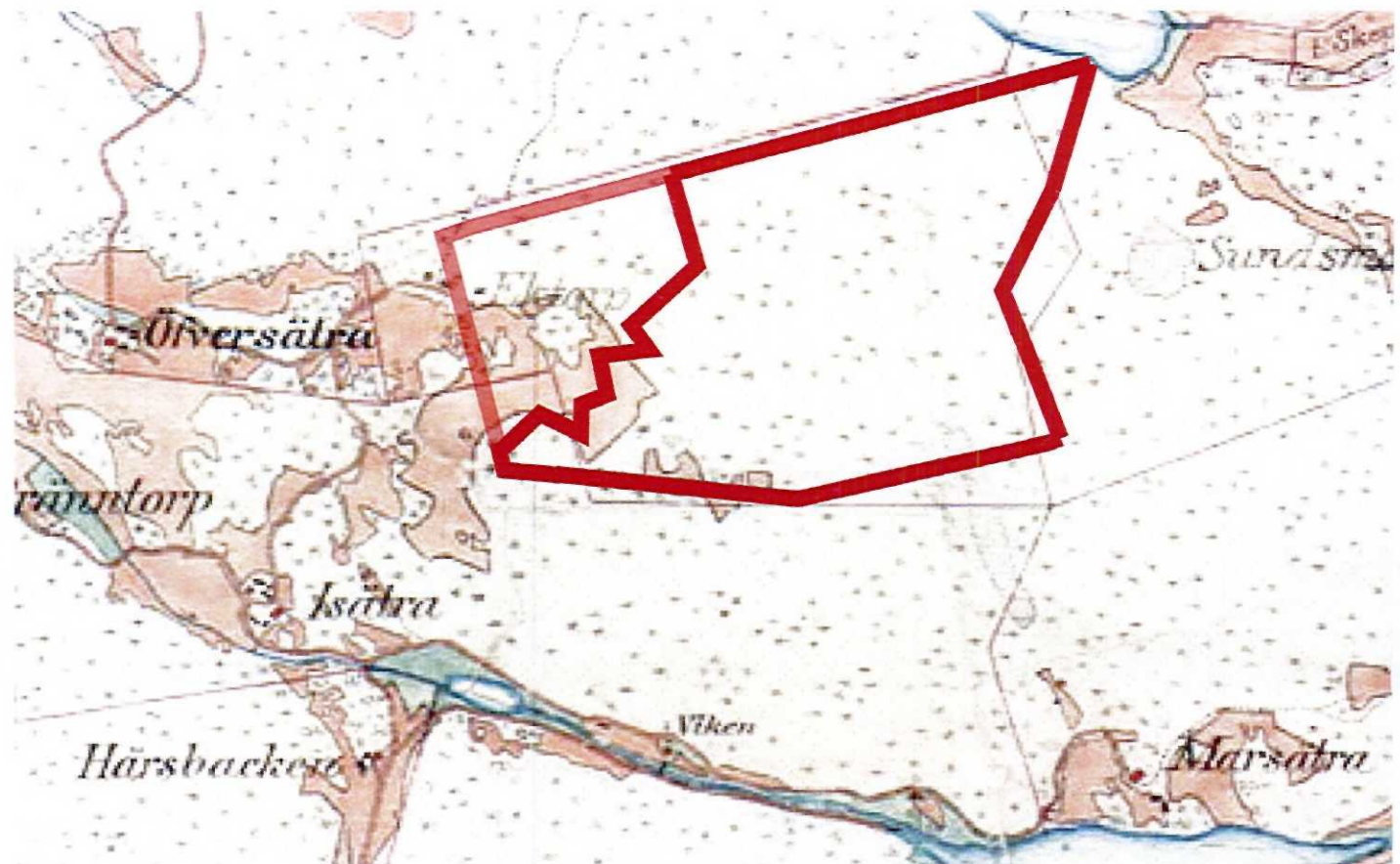
Det bor ca 2000 personer i Skärgårdstad och bebyggelsen utgörs främst av villor, vilka de flesta är byggda under 1980- och 90-talet. Terrängen inom programområdet är kraftigt kuperad, berg i dagen växlas med

sanka partier. Angränsande programområdet ligger villaområdet Västra Skärgårdstad som byggdes ut under 1990-talet, där finns även Skärgårdsstadsskolan med åldersgrupperna förskoleklass till och med årskurs 9. Det ligger en förskola inom programområdet, Skogslundens förskola, belägen på fastigheten Ektorps 2:7. Skogslundens förskola är

väldigt speciell då den blev Sveriges första internationellt certifierade passivhus och arkitektur, pedagogik och ekologi har fått samspele när byggnaden utformades.

Historik

Markerna vid Ektorps gård har troligen brukats sedan 1400-1500 talet. Under 1600-talet hörde markerna till Margretelund som också lät upprätta kartor över området. Där benämns Ektorps som Ektårpet och låg under Smedby sätesgård. Stor del av området var skogsbeklätt. Början av 1900-talet tillhörde Ektorps Öfversätra gård och även kartor från den tiden visar att stora delar varit skogsbeklädda, vilket troligen har berott på höjdskillnaderna. Kartor visar att det som är öppen mark idag även varit det tidigare, vilket tyder på att marken varit brukad yta under lång tid.



Häradsekonomskekartan visar att Ektorps troligtvis tillhörde Öfversätra gård (Häradsekonomska kartan, Lantmäteriet).

Förutsättningar

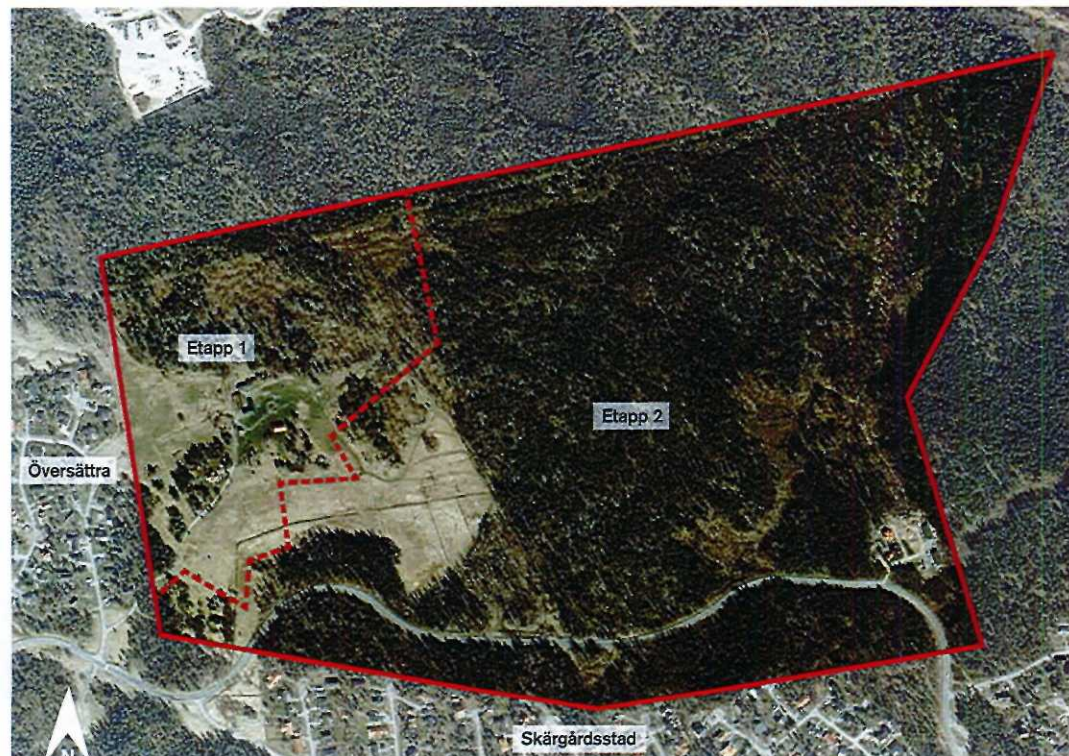
Natur och landskapsbild

Programområdet utgörs av det småbrutna kulturlandskapet kring Ektorps gård samt ett skogsområde med stora höjdskillnader och sankpartier med våtmarker. Skärgårdsstadsvägen går tvärs genom områdets södra del och delar av området. I väster angränsar området till villabebyggelsen i Översättra och i söder till villabebyggelse i Skärgårdsstad. I norr och öster gränsar området till skogsmarker.

Landskapsanalys

Landskapet har analyserats så att programförslaget ska kunna bygga vidare på och förstärka dess särdrag och karaktär. Inventeringen har gjorts i etapper på grund av att programområdets omfattning har utökats sedan arbetet med att ta fram ett program påbörjades. Etapp 1 innebär det område som programmet först omfattade, trakten kring Ektorps gård. Etapp 2 är den resterande delen av fastigheten Ektorp 2:1 med både del av ängsmarken, men framförallt det skogsparti som sträcker sig över den östra delen av fastigheten. (Se karta).

Etapp 1 som innefattar området vid Ektorps gård är starkt präglad av äldre tiders kulturlandskap. Det är dock de mindre skogsmiljöerna som bedöms ha de högsta naturvärden. Generellt över hela programområdet är det främst skogsmiljöerna som är kopplade till



De två etapperna vilken natur- och landskapsanalysen är gjord efter.

de höga naturvärdena.

Området vid etapp 2 utgörs främst av barrskog. Skogsmarkerna består till stor del av varierande hällmarkstallskog, men det finns även inslag av gran och lövträd i partier bland hällmarkerna. Variationen av vilken sorts träd och även åldern av den är stor över området. Det är, som nämnts, framförallt en blandning av barrskog i området, men det

finns även inslag av lövträd, så som asp och björk.

Naturens karaktär

Det finns en variationsrikedom av naturkaraktären inom Ektorp. Den västra delen runt Ektorps gård består av ett mer öppet jordbrukslandskap som brukats under en längre tid. På sina håll finns det några mindre

åkerholmar som beväxats av tallar. Den östra delen av området består till största delen av skogsmark som främst utgörs av barrskog.

Orördhet och, vad den naturinventering som gjorts för området benämner som, trolska miljöer är det som präglar skogsområdet vid Ektorp. Det är främst i äldre skogar där mänsklig aktivitet varit näst intill obefintlig

som dessa miljöer återfinns. Detta är framförallt påtagligt i programområdets norra och östliga delar, där skogsmarken har lämnats opåverkad. En starkt bidragande faktor till denna orörda miljö och hur den upplevs är den svårtillgängliga terrängen, samt den påtagliga tystnaden inom området

Barrskog är det dominerande inslaget i de stora skogsområdena i norr och öster, med visst värde av rekreationsskog. Här går det att uppleva skogskänsla och skogen har på sina håll en stark karaktär med flera stora träd som höjer skogskänslan. För de boende i närområdet bedöms tillången till alternativa plaster med skogskänsla vara mycket god.

I landskapsanalysen har delar av området naturvärdesklassats. Ingen del har bedömts ha högsta naturklass, värde av nationellt intresse. Två områden har bedömts ha mycket höga naturvärden. Det är dels ett brant parti med hållmarkstallskog på höjden som sluttar ner mot ängsmarken väster om Ektorps gård, samt området längst upp i den nordöstra delen i anslutning till det vattendrag som finns strax utanför programområdet. Även de stora hållmarkerna med gammal tallskog har bedömts ha påtagliga naturvärden som man ska vara aktsam med och i största mån bevara. Som bilden till höger visar, ser man att det är en relativt stor del av området som bedöms ha höga naturvärden.

Barriärer

Det finns egentligen inga markanta barriärer inom området, så som väg 276 eller

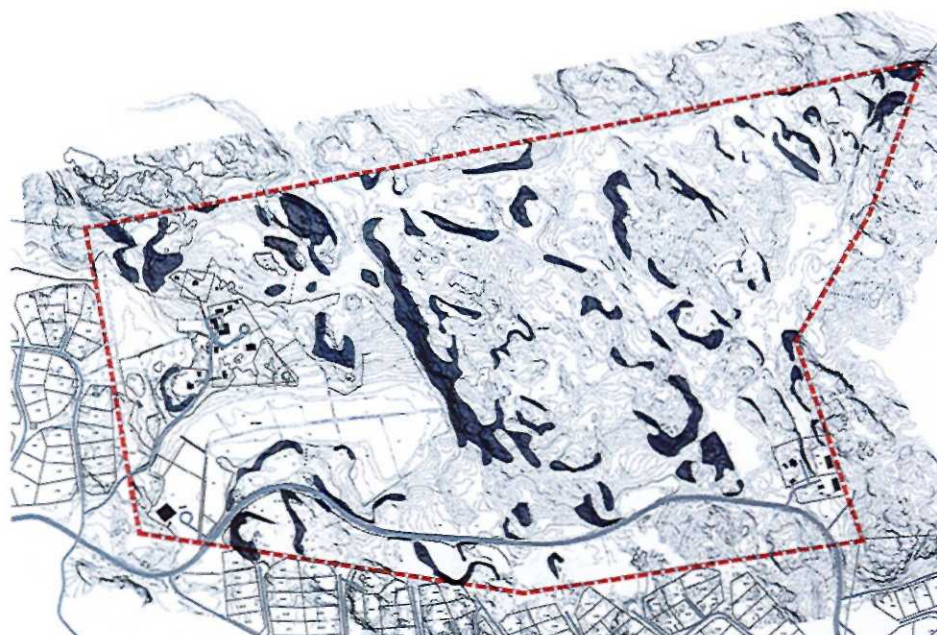


De delar av området som har naturvärdesklassats. Det centrala höjdpartiet samt området i anslutning sjön strax nordost om området har klassats ha mycket höga naturvärden.

Roslagsbana. Skärgårdsstadsvägen går genom området och skulle möjligen kunna upplevas som en barriär för de boende, framförallt när

det gäller att ta sig till busshållplatserna som finns längs med vägen. Beträffande Ektorps handlar snarare barriärer om upplevda sådana

i naturen t.ex hållar, höjder, täta skogsmarker eller sankna partier som kan vara svåra att ta sig över. Ur denna aspekt finns det gott om



TOPOGRAFI & BRANT TERRÄNG

Terrängen inom området, mörka delar visar brantare terräng. Central finns en höjd som sträcker sig i nord sydlig riktning och skapar en naturlig gräns/barriär mellan ängsmark och skogsmarken och ger möjlighet till fina utblickar över området väster ut.

barriärer inom området. På en del ställen i området är terrängen så brant och skogen så tät att det kan vara svårt att ta sig fram. I skogsområdet finns även stora områden med våtmark som under vissa perioder/årstider kan utgöra barriärer. Andra aspekter som kan upplevas som barriärer i området är stängselinhängnaderna runt hästhagar och de diken som finns i ängsmarkerna. Mentalt kan det också finnas barriärer. Det kan kännas

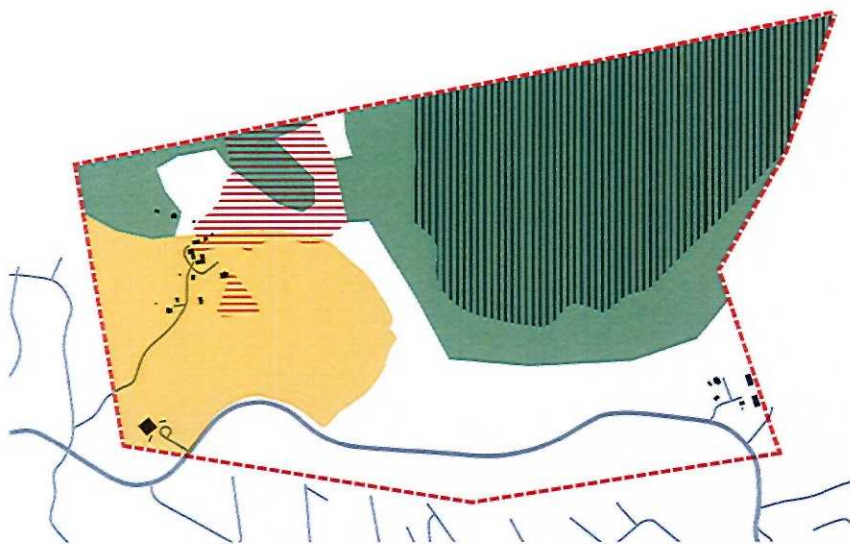
obekvämt att röra sig över en privat yta, som den kring Ektorps gård, vilket kan leda till att människor inte tar sig ut i skogen eller känner sig tvungna att ta omvägar för att ta sig runt.

Utblickar

Ektorps kuperade terräng gör det möjligt att finna utblickar även om området till större del består av träd som kan skymma sikten. Runt den öppna ytan vid Ektorps gård och det branta krönet vid åkerns nordvästra hörn ges en vid utblick över landskapet.



Utblick från hållmarkerna i öster över det öppna landskapet vid Ektorps Gård.



UPPLELSEVÄRDEN

- Skogskänsla
- Kulturhistora & levande landskap
- Variationsrikedom & naturpedagogik

■ Orördhet & trolska miljöer

Upplevelsevärden inom området: Det finns stora områden med upplevelsevärden, så som skogskänsla och levande landskap, men delar av området inbjuder även till en variationsrik natur som kan väcka en nyfikenhet och upptäckarglädje och som lämpas sig för naturpedagogik.

Rekreation och friluftsliv

I skogsområdet norr om Ektorps gård finns några få otydliga stigar som inte tycks ingå i något sammanhängande stigsystem och inte heller verkar vara speciellt upptrampade eller välanvända. Stigarna används troligtvis främst för ridning. I skogsområdet längre österut finns mycket få stigar, och framkomligheten försämrats kraftigt av växlingarna mel-

lan de höjder och sankta partier som finns.

I skogsområdet mellan Skärgårdsstadsvägen och Skärgårdsstad löper stigar mellan bebyggelsen och vägen. Även i anslutning till villabebyggelsen i väster finns några stigar som verkar mer välanvända och som även verkar ingå i ett större stigsystem. Samtliga stigar i området bedöms främst ha ett lokalt rekreativt värde.

Kulturmiljö och forn-lämningar

Området vid Ektorps och Ektorps gård har i den kommunala grönplanen klassats som ett kulturlandskap av mycket högt kommunalt värde. Den småskaliga landskapsstrukturen påminner om den äldre tidens jordbrukslandskap, vilket också är en bidragande faktor till landskapets höga upplevelsevärden. Ett småbrutet jordbrukslandskap med hagar, åkrar, betade fuktängar, hästar och byggnader av äldre karaktär.

Svedjebruk eller bete kan ha förekommit redan på bronsåldern, men i nuläget finns inga fynd som antyder förekomst av fornlämningar eller forntida jordbruk. Det är troligt att hela den södra delen av det öppna landskapet vid torpet har varit blött för att ha varit brukat under forntiden. Här har marken sannolikt brukats som slättermark fram till sentida dräneringar som gjort ett jordbruk möjligt.

I Österåker går det att finna flera lämningar från stenåldern, bland annat i Skärgårdsstad. Kulturlandskapet kring Ektorps ansluter till Isättra boplats, som genom arkeologiska fynd visat sig varit bebodd åtminstone sedan bronsåldern. Markerna kring Isättra hör till de äldsta uppodlade i hela kommunen. I anslutning till platsen för den gamla gården finns ett stort antal fornlämningar med såväl gravar som stensättningar och stensträngar av olika slag som bedöms vara från bronsåldern

fram till medeltiden. När Skärgårdsstadsskolan, som är belägen strax väster om programområdet, byggdes påträffades lämningar från 1300-talet. Marken kring Ektorps gård som ingår i programområdet har troligen brukats sedan 1500-talet. Det finns dock inga kända fornlämningar inom programområdet enligt Riksantikvarieämbetet och äldre kartor från 1750-, 1870- och början 1900-talet visar på att området vid Ektorps och Sundsmara till största delen varit skogsbekädda under en mycket lång tid. Även den kuperade och bergiga terrängen gör det mindre troligt att några fynd skulle göras, men det är viktigt att påpeka de stora synder av fornlämningar som gjort i närheten, både vid Skärgårdsstadsskolan och längs kusten i Skärgårdsstad

Bebyggelse

Området är idag till stor del oexploaterat, bortsett från de åtta fastigheter som sedan tidigare avstyckats från Ektorps 2:1. Skogslundens förskola är belägen inom en av de avstyckade fastigheterna, övriga är bebyggda med friliggande enbostadshus. Som nämnts, så är utformningen av förskolan speciell då ett samspel mellan arkitektur, men framförallt det syfte som byggnaden ska användas i och möjligheten till att göra det till ett passivhus ska kunna fungera.

Skärgårdsstad och Översättra är främst bebyggt med friliggande enbostadshus. Flera detaljplaner i dessa områdena fastställdes i slutet av 1980-talet, varefter områdena har byggts ut. Perioden från när detaljplanen fastställdes och utbyggnaden därefter har naturligt satt sin prägel på karaktären av bebyggelsen gällande utförande och färg. Det finns dock en variation i området eftersom det dels handlar om utbyggda fritidshus samt nybyggnationer som sträcker sig från 90-talet fram till idag. Tomtstorlekarna i områden kring Ektorps är generellt relativt stora, ca 1 500 kvm, även husen inom fastigheterna är överlag relativt stora. Placering av bebyggelsen sker i större utsträckning mer mitt på fastigheterna än nära gata.

Befolkning och service

Det finns ingen service i angränsning till området. Närmsta möjlighet till service går

att finna i Margretelund drygt 5 km väster om Skärgårdsstad, där finns bl.a. mataffär, bensinstation, pizzeria m.m. För annan offentlig och kommersiell service får man ta sig till Åkersberga centrum.

Skolor och förskolor

Det är alltid svårt att beräkna efterfrågan av skola och förskolor inom ett nytt exploateringsområde. Det går inte med säkerhet att säga vilken målgrupp som kommer att flytta dit eller fördelningen av dessa, även om man tror att ett område kan tilltala en viss målgrupp. Det kan innebära att det finns en stor efterfrågan av förskolor i ett tidigt skede men att efterfrågan inte kommer att vara samma tio år senare och vice versa. Det bör dock finnas möjlighet till exploatering

av förskola inom området både när området är nyexploaterat, eller om det skulle kunna vara aktuellt längre fram i tiden. Skärgårdsstadsskolan har funnits sedan 1995 och ligger angränsande programområdet i väster.

Hästhållning

Marken vid Ektorps gård brukas inte på samma sätt idag som tidigare. Vid Ektorps gård finns idag hästhållning och det finns även önskemål om att utveckla denna, eller framförallt finns det önskemål om en utveckling av gårdsmiljön. Bland annat med möjlighet till andra djur så som höns, får, getter osv, samt gårdsförsäljning av lokalproducerade varor och möjligen ett gårdscafé.

Tidigare har det funnits relativt restriktiva

regler vad det gäller hästhållning i närhet av bostadsbebyggelse. Senare forskning har dock visat att spridningen av framförallt allergener inte är så stor utan bostadsbebyggelse och hästhållning kan tillåtas betydligt närmre varandra. Boverket kom 2011 ut med Vägledning för planering för och invid djurhållning där detta belyses och Boverket har sedan dess påpekat att planering av bostäder och hästhållning ska studeras från fall till fall. Boverket bedömer, för att få till en bättre planering, bör kommunerna sammanväga flera faktorer. Bland annat bör riskerna för störning vägas mot fördelar och möjligheter med den aktuella platsen och inte som tidigare där avstånden varit den avgörande faktorn för planering av bostadsbebyggelse



Ektorps gård idag med mindre hagor i anslutning till bebyggelsen.

Miljö och hälsa

Buller

Kommunens bullerkartor visar att området närmst Skärgårdsstadsvägen berörs av buller med ekvivalenta ljudnivåer på 50-55 dBA enda upp till 65 dBA.

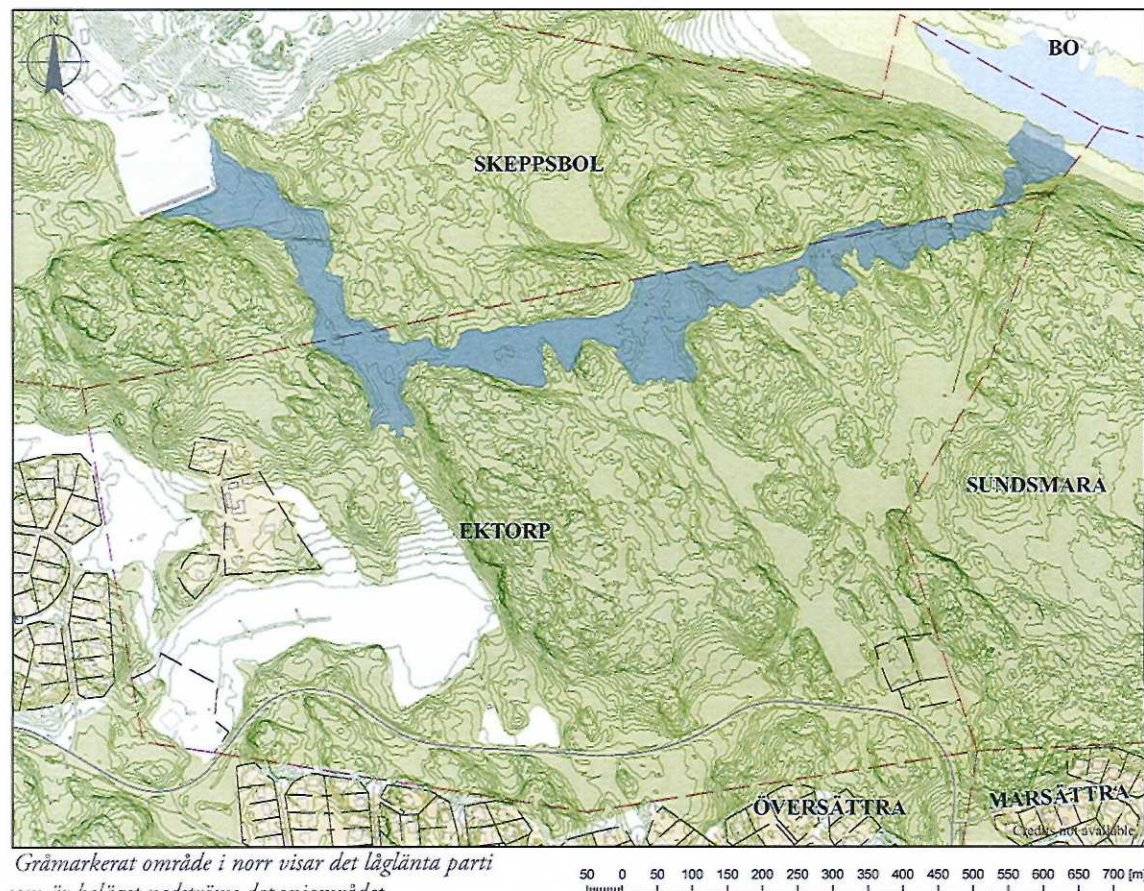
Genom en ökad exploatering av området kommer också trafikmängden att öka. Detta kan generera mer buller i området. Samtidigt kan exploatering av området bidra till att hastigheten längs med Skärgårdsstadsvägen sänks vilket ger en positiv inverkan på bullret. Bullersituationen kommer att utredas vidare i detaljplanarbetet.

Radon

Området är inte undersökt beträffande förekomsten av radon. Mätningar har gjorts för enskilda fastigheter i omkringliggande områden. Utfallet varierar från låga till normala värden av radon. Radonsäkert byggande kan bli aktuellt. Radonfrågan bevakas i fortsatt arbete och åtgärder vidtas så att aktuella riktvärden klaras.

Markföroreningar

Risk för flyktiga ämnen samt diffus påverkan från Brännbackens deponi. Det låglänta partiet i områdets norra och nordöstra delar ska undvikas då det är beläget nedströms från deponin, med bland annat risk för påverkan av grundvatten. Även risk för buller från verksamhet inom området för deponin vilket gör att bebyggelse inte ska placeras i områ-



Gråmarkerat område i norr visar det låglänta partiet som är beläget nedströms deponiområdet

dets norra delar. Placering kan göras först där höjdpartiet tar vid och söderut så att höjden fungerar som bullerskydd.

Med hänvisning till det åkerbruk och med det troligen besprutning av någon form

som kan ha förekommit vid Ektorps gård rekommenderas att översiktliga prover i yttlig matjord görs för att säkerställa marken i området.

Trafik och kommunikation

Vägtrafik

Ektorp nås från centrala Åkersberga via väg 276, Isättravägen och Skärgårdsstadsvägen. Skärgårdsstadsvägen passerar genom området och hastigheten längs med vägen är 50 km/h bortsett från där den passerar Skärgårdsstads-skolan där hastigheten är sänkt till 30 km/h. Utformningen av och längs med vägen gör att den enkelt kan uppfattas som en landsväg vilket betyder att många håller en högre hastighet genom programområdet än de tillåtna 50 km/h. Skärgårdsstadsvägen är en enskild väg där Skärgårdsstads samfällighetsförening är vägghållare.

Vägarna har i stort god standard beträffande sikt och beläggning. Skärgårdsstadsvägen är, på grund av topografin, kuperad längs vissa sträckor vilket medför korta siktsträckor på sina ställen.

Kapacitet i dagsläget

För att se vilken påverkan trafiken till och från programområdet får på omgivningarna har kapacitetsberäkningar gjorts i korsningarna Skärgårdsstadsvägen/Isättravägen och Isättravägen/Väg 276. De båda korsningarna beräknades separat.

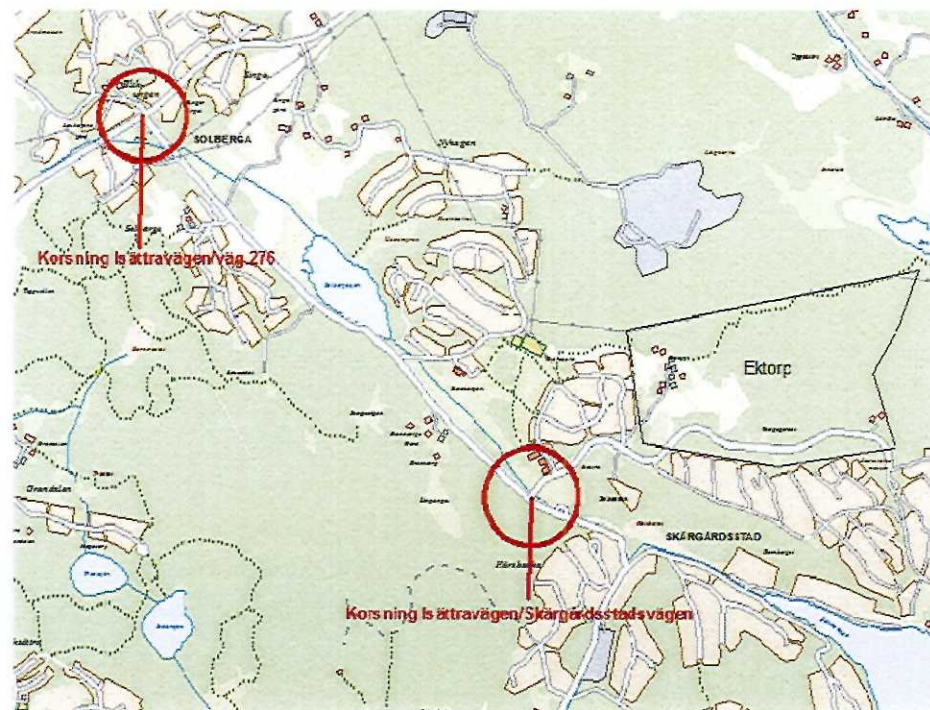
Korsningen Isättravägen / Skärgårdsstadsvägen är utformad som en trevägskorsning där väjningsplikt råder. För korsningen visar

beräkningarna att kapaciteten är mycket god. Under förmiddagen är det flödet från Skärgårdsstadsvägen som är störst med ca 145 f/h (fordon/timme) och under eftermiddagen kommer det största flödet från Isättravägen norr med ca 175 f/h. Med en högsta belastningsgrad 0,18 (fm) respektive 0,14 (em) bedöms korsningen ha en god standard. En belastningsgrad under 0,6 anses som god standard, belastningsgrad mellan 0,6-0,8 mindre god standard, samt över 0,8 innebär låg standard. Är belastningsgraden ett eller mer är korsningen överbelastad.

Korsningen Isättravägen / väg 276 är även den utformad som en trevägskorsning med väjningsplikt. För korsningen visar beräkningarna att kapaciteten i dagsläget är god med en högsta belastningsdrag på 0,65 (fm) och 0,35 (em). Under förmiddagen överstiger belastningsgraden från Isättravägen de 0,6 som anses som god standard, men i övrigt ligger belastningsgraderna med god marginal inom gränsvärdet för god standard.

Beräknad kapacitetsituation 2025

Beräkningarna för kapaciteten i korsningen Isättravägen/ Skärgårdsstadsvägen år 2025 inkluderat en utbyggnad av Ektorp visar på att belastningsgraden kommer att öka men att den fortsatt är under 0,6 för god standard. Ökningen sker under förmiddagen främst från Skärgårdsstadsvägen då belastningsgraden beräknas till 0,43 och från Isättravägen norr under eftermiddagen då belastningsgra-



De berörda korsningarnas lokalisering i förhållande till programområdet.

den är beräknad till 0,32.

För korsningen Isättravägen/ väg 276 visar dock beräkningarna att kapaciteten kan komma att öka så pass mycket att det inte går att åstadkomma en belastningsgrad med god standard. Det gäller under förmiddagens maxtimme där trafikflödet från Isättravägen beräknas vara ca 425 f/h vilket skulle ge en belastningsgrad om 1,23 som anses vara överbelastad. Under eftermiddagens maxi-

mme visar beräkningarna på att trafikflödet i korsningen är mera hanterbart eftersom den större delen av flödet kommer från ett annat håll och är inte lika sårbart. Flödet från Isättravägen (vilket är där sårbarheten finns eftersom det krävs en vänstersväng ut på väg 276) beräknas under eftermiddagen till ca 200 f/h vilket är en halvering mot förmiddagen, samt ger en belastningsgrad om 0,52. Det stora flödet under eftermiddagen kommer längs väg 276 västerifrån, men är inte

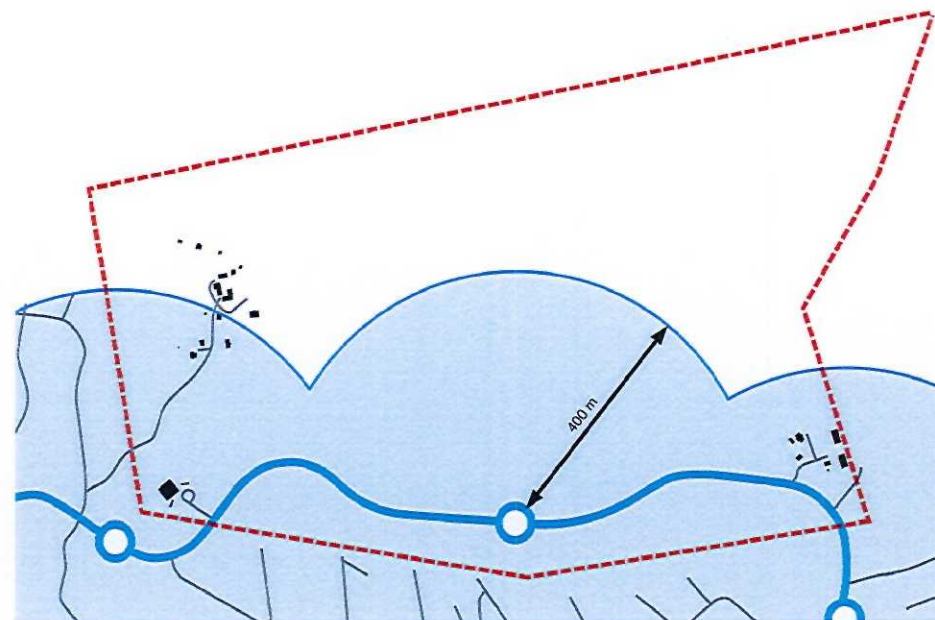
lika sårbart eftersom det antingen innebär att fortsatt följa väg 276 eller en högersväng till Isättravägen och i båda fallen råder det ingen väjningsplikt mot fordon kommande från annat håll.

Nollalternativ

En beräkning av trafikkapaciteten för nollalternativet, dvs ingen exploatering i Ektorps, år 2025 har genomförts. Beräkningarna visar på att korsningen Skärgårdsstadsvägen / Isättravägen har fortsatt mycket god kapacitet med belastningsgrader med god marginal under 0,6. I korsningen Isättravägen / väg 276 uppstår problem under förmiddagens maxtimme då korsningen blir överbelastad för trafiken som kommer från Isättravägen.

Kollektivtrafik

Buslinje 622 och 622X trafikerar mellan Åkersberga station och området kring Skärgårdsstad. Turerna varierar mellan 3 till 6 gånger varje timme beroende på om det är hög- eller lågtrafik. Befintliga hållplatser finns längs med Skärgårdsstadsvägen, se karta för placering. Enligt TRAST (Trafik för en attraktiv stad) så bör gångavståndet till/från hållplats i bostadsområde inte vara mer än 400 meter.



KOLLEKTIVTRAFIK & HÅLLPLATSER

Befintliga busshållplatsers lokalisering längs med Skärgårdsstadsvägen. Buffertzonen visar ett avstånd om 400 meter, vilket är det riktmärket för gångavstånd från bebyggelse till hållplats som eftersträvs.

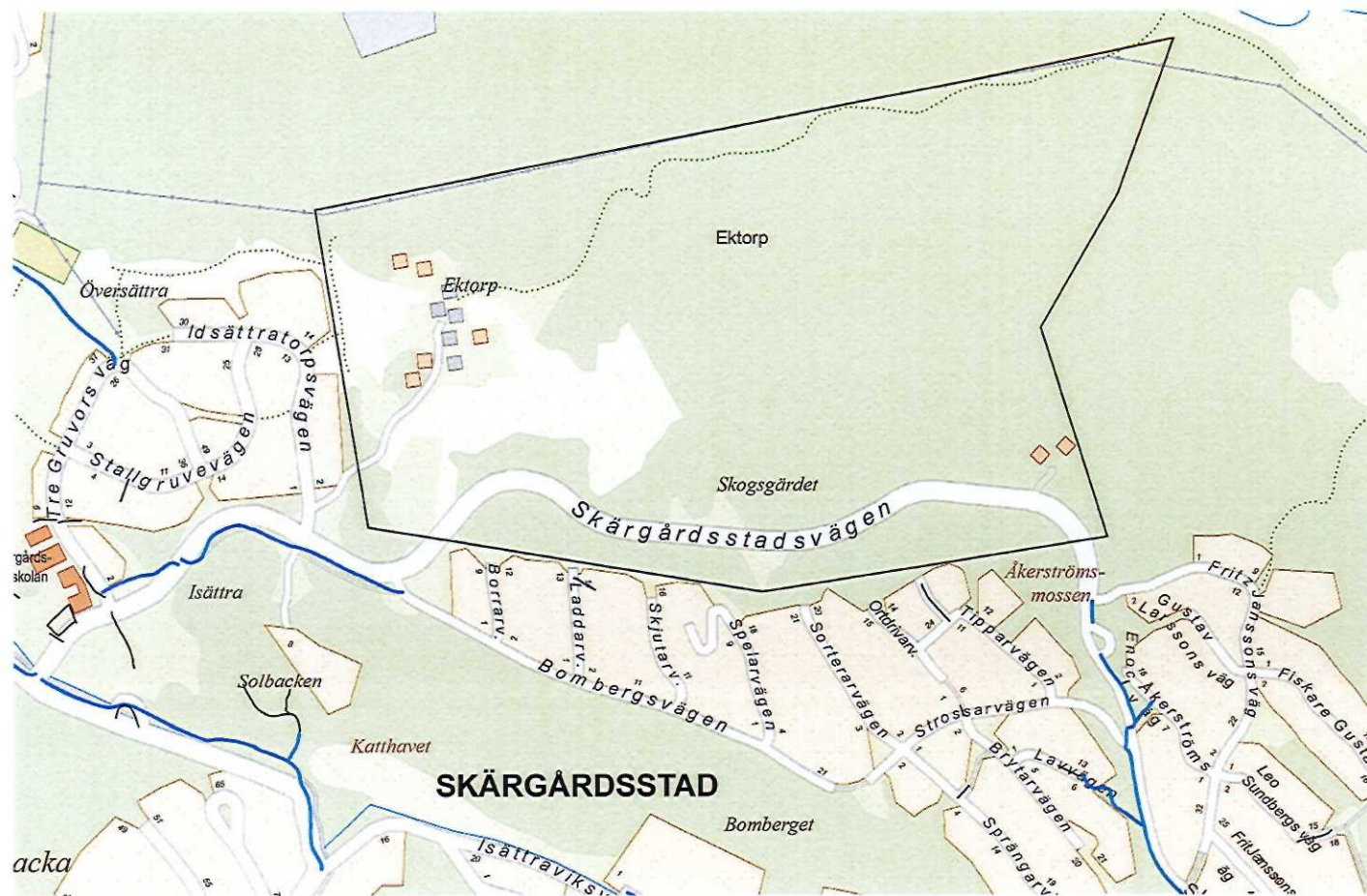
Gång- och cykeltrafik

Utmed Skärgårdsstadsvägen saknas gång- och cykelbana. I bostadsområdet söder om Skärgårdsstadsvägen används Bombergsvägen, Strossarvägen och dess tvärgator som väg för gång- och cykeltrafik, där finns ingen separat GC-väg vid sidan av utan gång-, cykel- och biltrafik samsas. Bombergsvägen är delvis avstängd för biltrafik, vilket förbättrar förutsättningarna och även möjliggör för gång- och cykeltrafik. Vid Bombergsvägens anslutning till Skärgårdsstadsvägen i norr finns en gång- och cykelbana som sträcker sig utmed södra sidan av Skärgårdsstadsvägen. Denna GC-väg korsar Skärgårdsstadsvägen ca 150 meter innan man når Skärgårdstads-skolan.

I bostadsområdet väster om programområdet finns inga GC-vägar, men gångbanor. Cykeltrafiken får samsas med biltrafiken på samma vis som vid Bombergsvägen fram till den GC-väg som finns mellan Tre Gruvorsväg och Idsättratorpvägen och som är kopplad till Översättra.

Utmed Isättravägen och Roslagsvägen fram till de centrala delarna av Åkersberga finns nyanlagda gång- och cykelbanor med god standard.

Utmed Skärgårdsstadsvägen finns ett antal passager, övergångsställen och cykelöverfarter markerade. Dessa passager är upphöjda med asfalt och inte byggda enligt den standard som rekommenderas, vilket gör att dess hastighetsreducerande effekt är tveksam. Pas-



De blå linjerna visa var det finns gång- och cykelväg i anslutning till området. Som man tydligt kan se så finns det inget sammanhängande stråk, utan på flera ställen blandas, gång- och cykeltrafik med biltrafik.

sagerna utmed Isättravägen är omarkerade. Gång- och cykelförbindelsen till Ektorp saknar vägvisning vilket gör att orienterbarheten brister och kan innebära att cyklisterna väljer

andra vägar som är mindre lämpade.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

I dagsläget är Ektorps gård med omkringliggande fastigheter beläget utanför det kommunala verksamhetsområdet för vatten- och avlopp. Spillvatten från intilliggande områden leds till det kommunala reningsverket i Skärgårdsstad. Reningsverket har en kapacitet om ca 2100 personer, vilket innebär att ytterligare ca 30 enfamiljshus skulle kunna kopplas dit innan maxgränsen för reningsverket är nådd. Reningsverket i Skärgårdsstad har således inte kapacitet för hela den planerade utbyggnaden av Ektorps med ca 500 bostäder. En alternativ lösning krävs för att föreslagen exploatering av programområdet ska vara möjlig.

Parallellt med programarbetet pågår planarbete för Brännbackens arbetsområde. Även här krävs det en ny lösning beträffande VA-frågan eftersom detta område är oexploaterat. Idag går det en tryckledning med lakvatten till Brännbackens deponi, söder om Brännbackens arbetsområde och norr om programområdet för Ektorps. Deponin håller på att avvecklas och beräknas vara sluttäckt till 2016.

VA-frågan kommer således att hanteras genom en gemensam lösning med Brännbackens arbetsområde. VA-ledning kommer att dras i samma sträckning som det tidigare gick en lakvattenledning från Brännbackens

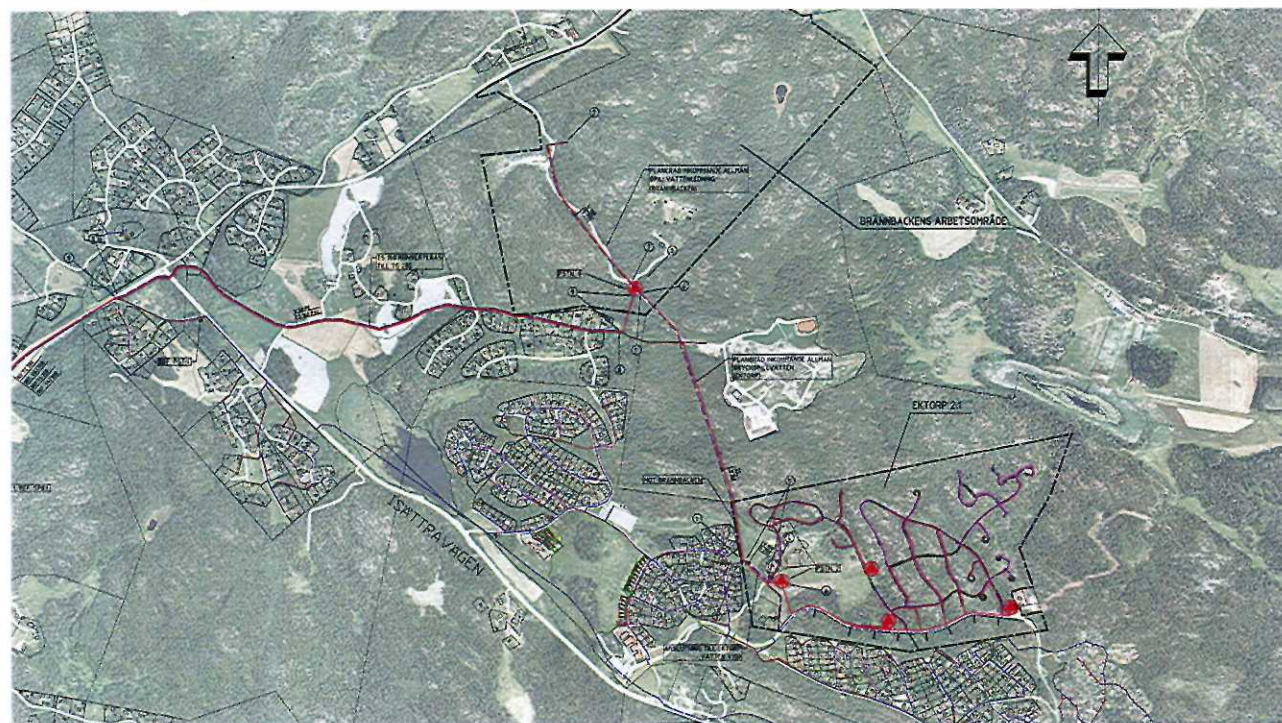
deponi mot Margretelunds reningsverk. Ledningen förgrenas strax norr om programområdet för Ektorps där en ledning dras norr ut för försörjning av VA till Brännbackens arbetsområde och en ledning dras söder till Ektorps. På detta sätt belastas inte reningsverket i Skärgårdsstad utan VA hanteras av reningsverket i Margretelund

Roslagsvatten AB äger en huvudvattenled-

ning för dricksvatten som delvis är samförlagd med tryckspillvattenledning längs med väg 276. Dagens ledning är en ändledning. Längs Idsättratopsvägen går en ledning som avgränsas från denna ledning. Roslagsvatten har för avsikt att förlänga ledningen och ansluta den till huvudledningen i Margretelundsvägen så att en rundmatning kan erhållas. Vattenledningen i Idsättratopsvägen har en kapacitet att en utbyggnad av Ektorps och

Brännbackens arbetsområde kan försörjas med vatten genom denna.

Dimensionering av vatten- och avloppsnät samt detaljprojektering kommer att redovisas i senare utredningsskeden. När utbyggnaden av VA-ledningar inom Brännbacken och Ektorps är färdigställda har Roslagsvatten för avsikt att överta dessa enligt exploateringsavtal.



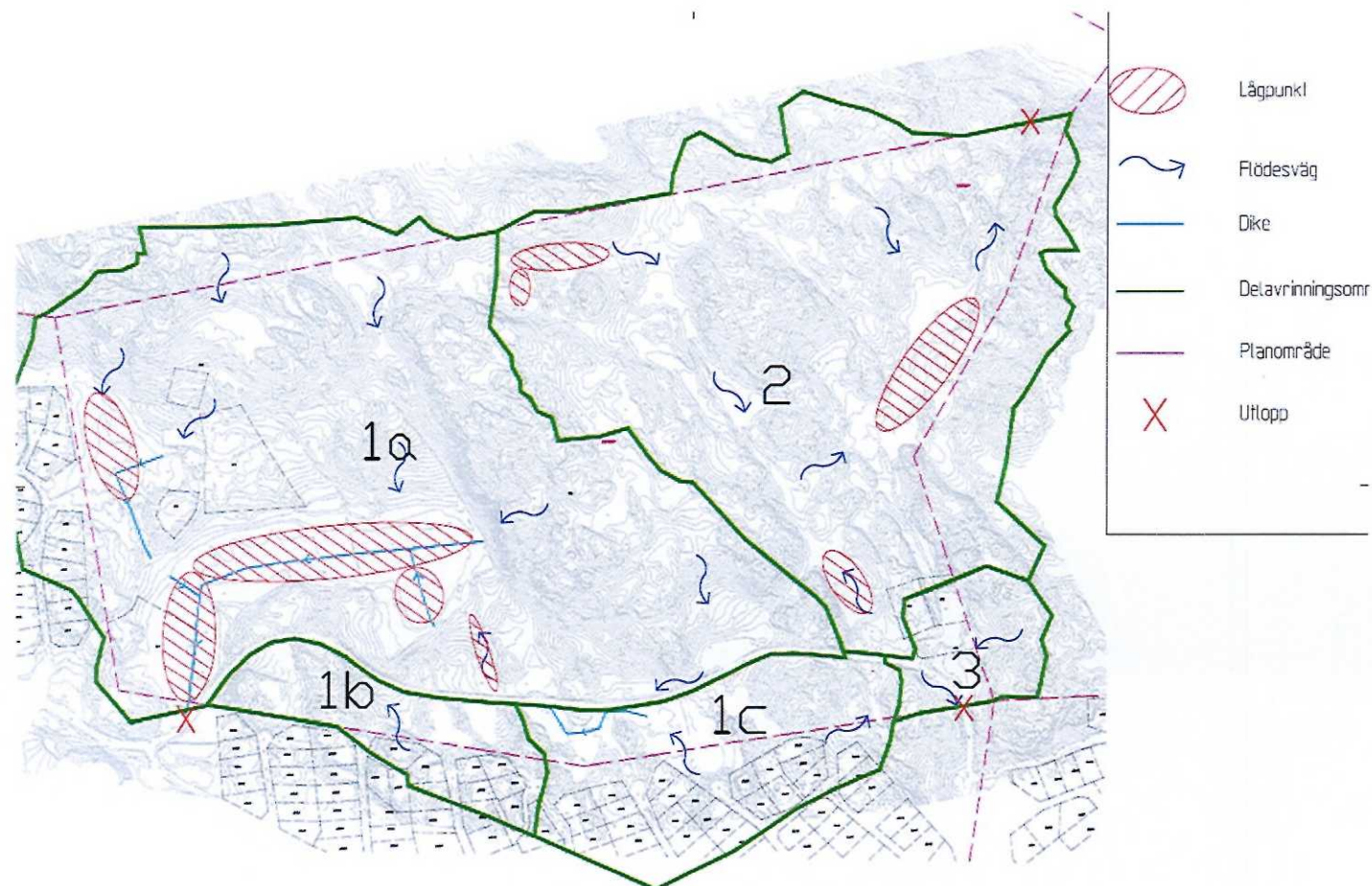
Skiss över föreslagen VA-utbyggnad framtagen i tidigt skede av programarbetet. Förslag om gemensam ledningsdragning till Brännbackens deponi förordas fortsatt, alternativ ledningsdragning inom programområdet utreds i kommande detaljplanskede.

Dagvattenhantering

Avrinningsområdet för Ektorp är ca 110 ha stort och har i den utredning som gjorts delats in i 5 delavrinningsområden (se karta). På kartan visas hur vattnet rinner inom området och i vilka låga punkter som vattnet kan komma att samlas. Avrinningsförhållandena kommer att förändras vid exploatering av området, exempelvis bidrar exploaterade ytor som vägar, hustak och tomter till en större avrinning än vad den befintliga skogsmarken gör.

Fördröjning och rening av dagvatten görs med fördel genom öppna system. Topografin och vegetationen gör att det finns naturliga fördröjningssystem inom området. Partiklar, metaller och fosfor reduceras upp till 90 % genom diken, dagvattendammar och våtmarker beroende på utformning och föroreningsbelastning.

Inom området bör dagvatten hanteras så att flödet ut inte ökar jämfört med dagens förutsättningar samt klarar att ta hand om dimensionerande regn. Detta för att i minsta möjliga mån påverka torrlägningsföretaget som finns inom området samt att området, på grund av att det exploateras, inte ska ha en negativ påverkan på områden nedströms.



Programområdets avrinningsområde indelat i delområden. Lågpunkter, rinnvägar, diken samt utlopp från delområde visas i illustrationen.

Torrläggningsföretag

Vad innebär ett Torrlägningsföretag? Torrlägningsföretag kan även kallas markavvattningsföretag eller dikesföretag. Dessa bildades för att förbättra dräneringen i marken och möjliggöra för mer odlingsmark och förbättra avkastningen. Det finns ett torrlägningsföretag inom programområdet, Ektorp-Översättra tf. Detta rinner i sin tur till torrlägningsföretaget Ektorp-Brännertorp och vidare till Isättra-Margretelund. Den maximala avrinningen till Isättra-Margretelund har bedömts motsvara ungefärligt 1-2 års regn, 255 l/s. För ett aktivt torrlägningsföretag får det inte ske några förändringar i flödet om inte omprövning eller upphävning gjorts. Dagens flöden mot Ektorp-Brännertorp är beräknade till 400 l/s, vilket innebär att torrlägningsföretaget, redan innan exploatering, tar emot ett större flöde än vad det är beräknat för. Förslagsvis upphävs torrlägningsföretagen eftersom funktionen att avvattna jordbruksmark inte längre är relevant då marken inte längre brukas och att en ny bebyggelse förutsätter en samordnad dagvattenhatering. En annan anledning till att upphäva är att torrlägningsföretagen ligger inom områden som kommer att påverkas av den bebyggelse som planeras.

Diken

I ett område som Ektorp är det, och kommer att vara, framförallt vägar och parkeringsytor som genererar föroreningar inom området. Genom utformning så att avrinning från dessa ställen sker till exempelvis slänt och

svackdike, kan en bra rening och reduktion av föroreningar erhållas samt även en fördröjning av flödena.

Generella riktlinjer

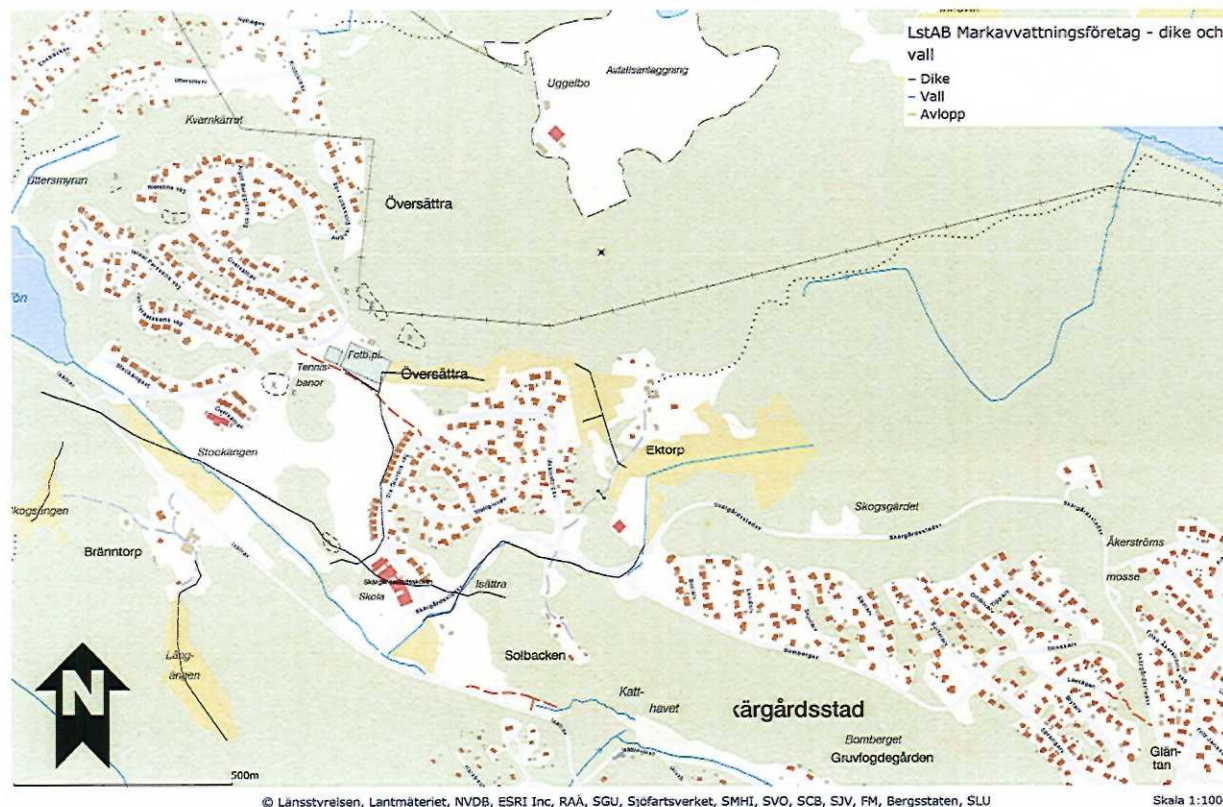
För att undvika problem med översvämning

inom området föreslås ingen ny bebyggelse inom de låglänta partierna

Höjdsättning ska ske så att bland annat tröskelnivåerna är belägna högre än högvattennivåer. Vid tillrinnande ytvatten från högre

punkter ska åtgärd vidtas för att inte belasta bebyggelsen i lägre områden. Även möjlighet att leda bort höga vattenflöden via alternativa avrinningsvägar ska skapas, detta för att inte skada bebyggelsen.

Markavvattning Ektorp



© Länsstyrelsen, Lantmäteriet, NVDB, ESRI Inc, RAA, SGU, Sjöfartsverket, SMHI, SVO, SCB, SJV, FM, Bergsstaten, SLU

Skala 1:10040

Karta över de markavvattningsföretag som finns inom området och som berörs av programområdet. Kartan är hämtad från Länsstyrelsens hemsida.

Risk för översvämning

Det är de låga partierna inom området som kommer att drabbas av översvämningar vid extremflöden. Illustrationen visar de blå partierna som de låglänta delarna inom området och de rosa höjderna. Det som är gråmarkerat är den uppskattade översvämningsutbredningen vid extrema regn.

El och tele

Eon AB är huvudman för elkraftsförsörjningen i området (Nätägare och ägare av nätstationer). Längs med Ektorp 2:1s norra fastighetsgräns går en luftburen högspänningsledning i öst-västlig riktning. Med hänvisning till avståndet så bör inte ledningen påverka den tänkta exploateringen inom programområdet. Frågan bevakas i kommande detaljplanearbete.

Beroende på områdets exploateringsgrad och spridning av byggnader erfordras flera nätstationer som fördelas över området. Hantering av högspänningsledning, nätstationer och förstärkning av telenätet kommer att utredas i detaljplanearbetet.

Avfall

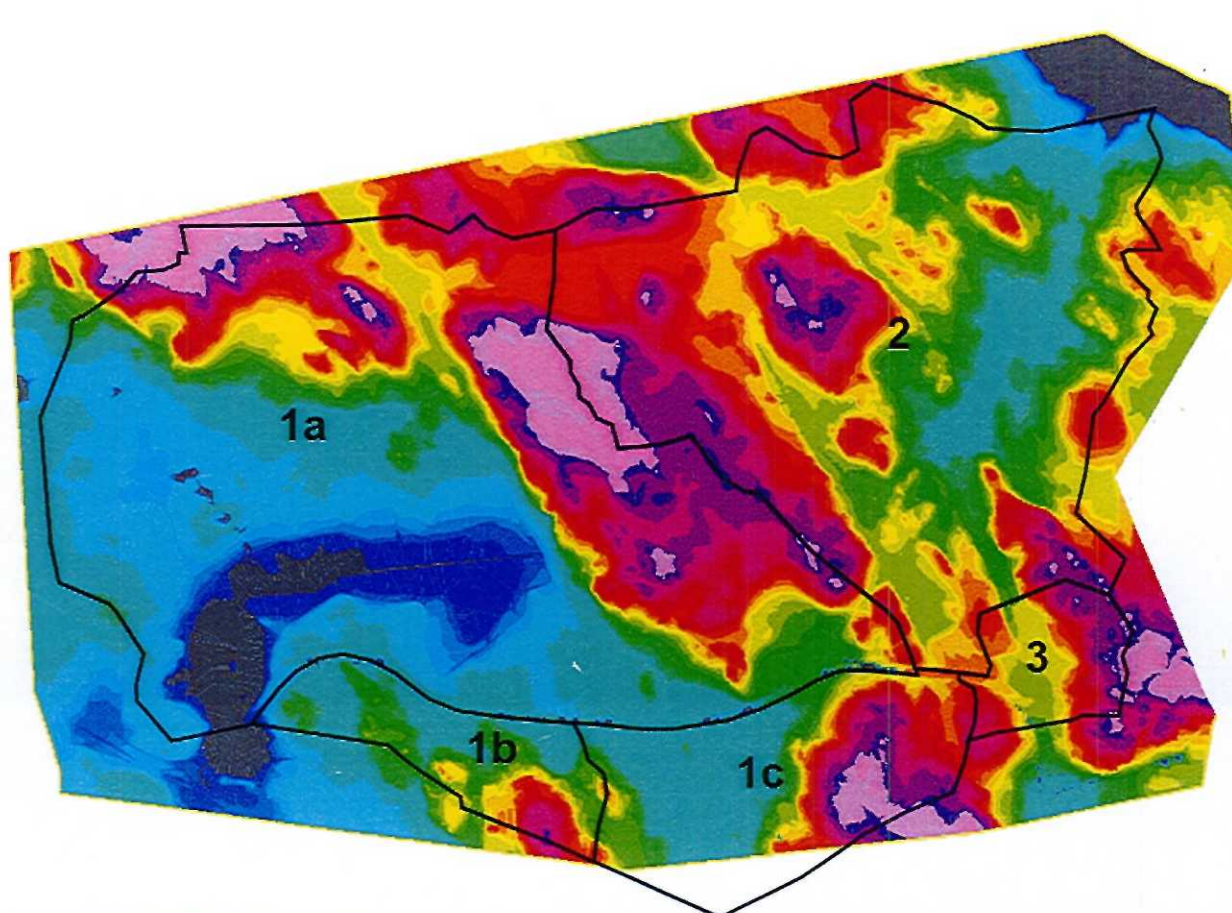
Sopsortering och kompostering ombesörjs av varje hushåll eller i gemensamma anläggningar och samlas in kvartersvis. Insamling sköts av entreprenör. Närmsta återvinningsstation finns att hitta vid Översättravägen, nordväst om programområdet. Behov av återvinningsstation och lokalisering av den utreds i

kommande detaljplanearbete.

Värme

Det finns inte och planeras inte för gemensam uppvärmning, så som fjärrvärme, inom

området. Uppvärmning kommer i första hand att ske med el eller frånluftsvärmepumpar.



Risk för översvämning inom programområdet, där blått utgör lågpartier och rosa höjder. Störst risk för översvämning finns i området söder om Etorps gård där det idag är ängs och våtmarker.

Förslag

Inledning förslag

Den nya bebyggelsen i Ektorps bygger på att förstärka och ta tillvara platsens tre olika landskapskaraktärer, Gården med sitt kultur-landskap, Ången med en utdikad åkermark som inte längre brukas och Hällarna som ligger högt ovanför det övriga landskapet med vackra utblickar och fantastiska bergsknallar. Den nya bebyggelsen länkas samman med Skärgårdsstad och Översättra för att skapa en samlad struktur. Förändringen av området syftar till att tillgodose en hållbar ekologisk och social utveckling. Förbättrade våtmarker och naturmiljöer kan bidra till en biologisk mångfald, samtidigt som sociala rum med en utveckling av Ektorps gård och ökad tillgänglighet till värdefulla naturområden bidrar till ökade sociala värden för invånarna.

Skärgårdsstadsvägen

Skärgårdsstadsvägen blir i förslaget en gata med bostadsbebyggelse på båda sidorna. Bostadsbebyggelsens närhet kan vara en betydande faktor till att få ner hastigheten längs med Skärgårdsstadsvägen som idag ofta uppfattas mer av en landsväg där det är tillåtet att köra i 70 km/h istället för de 50 km/h som faktiskt gäller. Gatan förses med tydliga övergångsällen och korsningar på ett flertal platser samt gång- och cykelbana, vilken föreslås gå hela vägen mellan Skärgårdsstadhamn och Isättravägen. I förslaget finns två förskolor som placerats i strategiska lägen längs med Skärgårdsstadsvägen, detta för att bland annat minska biltrafiken

inom bostadsområdena som kan uppstå vid hämtning och lämning, men det gör även att förskolorna enkelt nås av befolkningen i Skärgårdsstad och Översättra.

Området

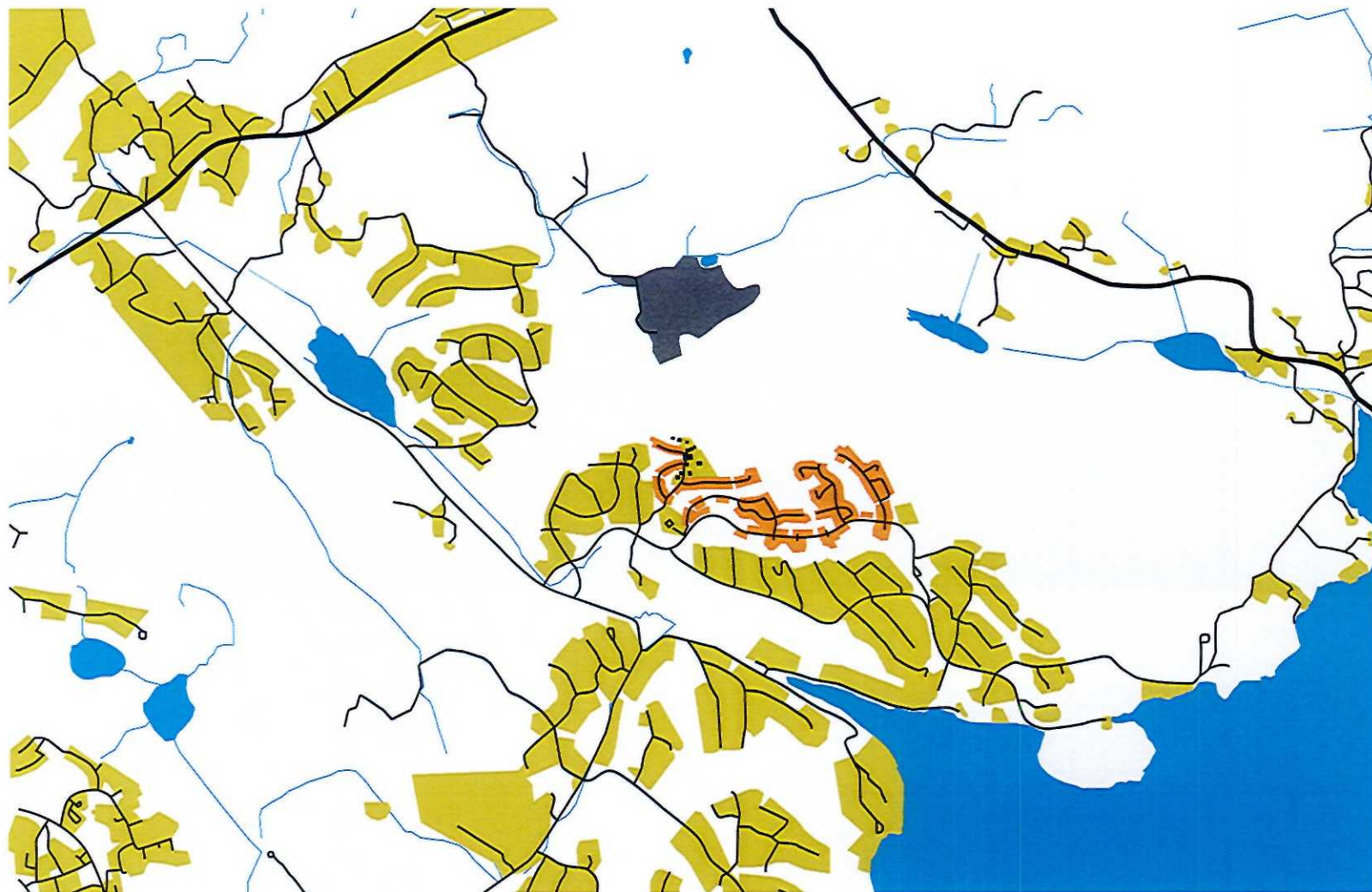
Inne i områdena placeras bebyggelsen längs med smala gator. De smala gatorna ska dels verka för att skapa ett trevligt och levande gaturum, men kan också vara en bidragande faktor till att hålla nere fordons hastigheten inom området. Gatorna blir även på vissa ställen gårdsgator som bryts upp med gemensamma ytor för lek och möten. På detta sätt skapas förutsättningar till en social samvaro mellan bebyggelsen i området. Vägarna och bebyggelsen föreslås följa topografin för att i största mån anpassas till omgivningen och således minska inverkan på rådande förhållanden och natur. Hällar och bergsknallar ska rundas och inte tas bort, vilket i sin tur innebär att öppningar och utblickar i landskapet skapas/ behålls och ingrepp i naturen minimeras. Visionen är att varje hus ska ha åtminstone en sida som vetter mot den natur som redan finns i området så att varje boende ska få ta del av landskapets skogar och ängar.

Möjligheten till längre sammanhållande stråk ska utvecklas, bland annat så att alla delar i området länkas samman. Avstånden som skapas mellan de olika kvarteren i det nya området ska tas tillvara och användas för att binda samman och skapa starka anknytningar mellan de olika områdena. Det finns även en stor potential till att utveckla sammanhållande stråk i områdets norra

delar där det inte planeras någon bebyggelse. Naturområdet i denna del hyser stora värden som är viktiga att bevara, men också göra tillgängliga för boende och besökare. I dag är det relativt otillgängligt, men genom stråk/ rundslinga eller ett eventuellt elljusspår kan detta ändras så att delar av området används mer. Den värdefulla naturmiljön föreslås således att utvecklas som rekreationsområde, både för boende i området och för boende i omkringliggande områden.

En av visionens byggstenar för området är att skapa möjlighet till platser för social samvaro. Detta genom att bland annat ta till vara och utnyttja de ytor som uppstår inom området, så som i slutet av vägar. På dessa platser ska även natur i form av hällar och träd sparas dels för att skapa spännande uppbrott och miljöer att vistas i, men också för att det kan ge en naturlig inbjudan till lek och umgänge.

Programförslaget visar idag på en utbyggnad om ca 500 bostäder som är fördelade över tre delområden som programområdet är indelat efter.



Föreslagen utbyggnad av vägar och bebyggelse (orange) i förhållande till befintliga situation (grönt).

Inledning

Den viktigaste byggstenen i förslaget för Ektorps är att bevara områdets karaktär i så stor utsträckning som möjligt. Bebyggelsen har placerats, utformats och anpassats till platsen samtidigt som kvaliteter har förstärkts för att lyfta fram och tillgängliggöra området.

Landskapsanalys

För att bibehålla men även förbättra tillgängligheten av rekreativ område för allmänheten bör hänsyn till redan större stigars tas vid exploatering. Det är främst eftersträvanvärt att de behålls, om det kan vara svårt bör de ersättas. Långa rader av villatomter utan möjlighet till att ta sig mellan och igenom bör undvikas utan det kan vara önskvärt att planera för dessa smitvägar. Detta kan även vara en bidragande faktor till att området knyts samman.

Området har en tydlig skogskänsla som är värd att bevara. Exploatering av området bör således anpassas i största mån efter de förutsättningar som finns på plats. Det kan exempelvis vara önskvärt att bevara stora fina karaktärsingivande träd, skapa platser för utkik på höjderna och undvika sprängning.

De riktlinjer som finns i kommunens grönplan visar att grönytor ska fastställas vid nybyggnation och att tillgången till grönytor nära ska vara god. En viktig aspekt är även tillgängligheten till grönområden. Anläggning

de av stiggar inom området kan vara behövt. Det är även viktigt med tydliga gränser mellan privat och offentligt så att området upplevs som tillgängligt för fler och det inte skapas barriärer på grund av att man tror att det är privat mark.

Kulturmiljö och forn-lämningar

Det finns ont om bevarade gårdsmiljöer i området vid Ektorps och Skärgårdsstad. Det är därför viktigt att beakta kulturmiljön i Ektorps. Vilket kan bidra till att det nya bostadsområdet få en stark karaktär och även bli mer attraktivt. De öppna markerna

vi Ektorps gård ska bevaras och gårdsmiljön respekteras. Ny bostadsbebyggelse får gärna placeras och utformas så att känslan av att en by vuxit fram ur en äldre gårdsbebyggelse finns.

Förslag trafik

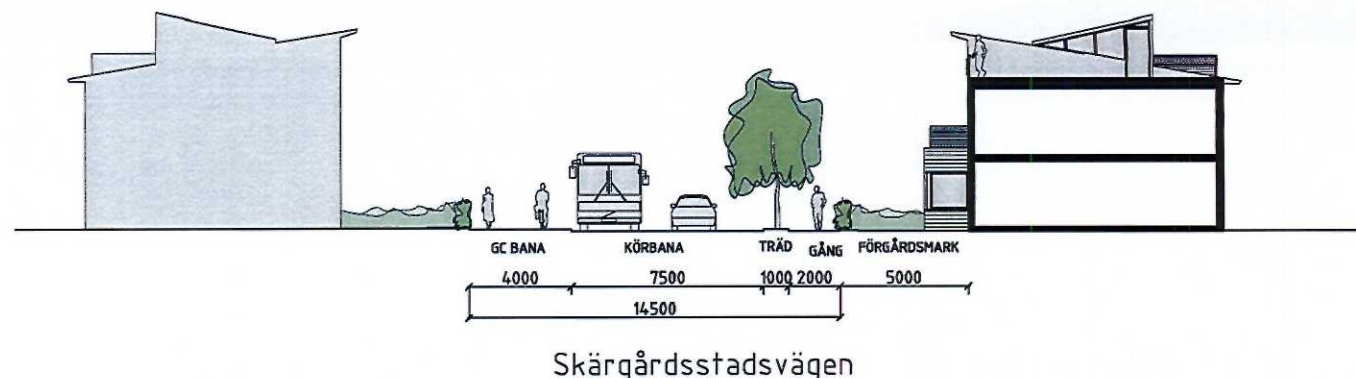
Inledning

En utbyggnad av Ektorps medför en ökad trafikallsträng genom Åkersberga och därmed även ett högre tryck på trafikföringen. Väg 276 är redan idag, under vissa tider, starkt belastad. Etablering av nya bostäder kan dock bidra till ett ökat underlag för en för-

bättrad kollektivtrafik till och från Skärgårdsstad som därmed kan bidra till att fler väljer att åka med kollektivtrafik. Detta skulle innebära ett minskat tryck i trafikföringen genom Åkersberga.

Väggkapacitet

Det finns redan viss problematik med trafiken till och från Skärgårdsstad under vissa tider på dygnet. Det handlar främst om korsningen Isättravägen och väg 276 under förmiddagens maxtimme och det kan vara svårt att svänga väster ut på väg 276. En utbyggnad av Ektorps påverkar självklart trafikföringen eftersom det sker en ökning av trafikflödet. Däremot kan förhoppningsvis en utbyggnad ge ett bättre underlag för en



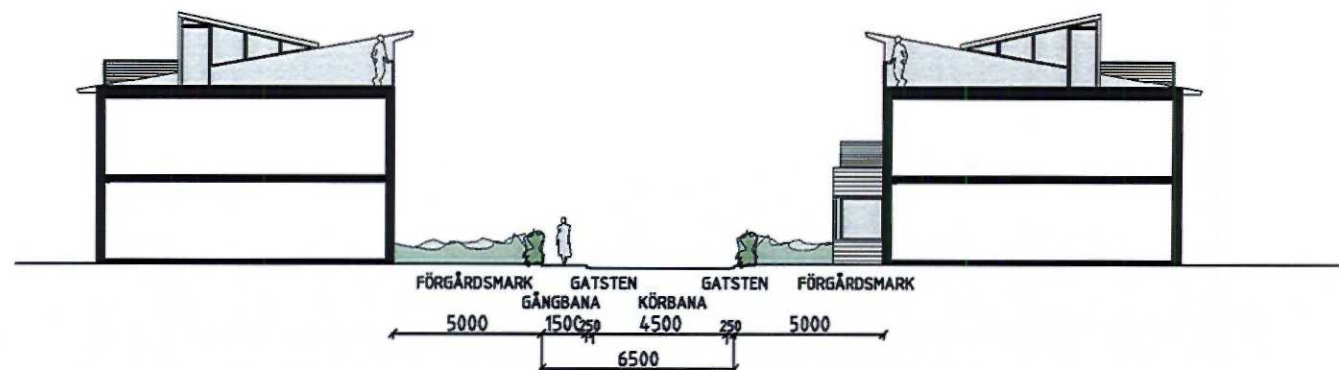
Sektion av bebyggelse tvärs Skärgårdsstadsvägen med det gaturum förslaget framhäver där Skärgårdsstadsvägen ska uppfattas mer som en lokalgatan än.

utökad kollektivtrafik vilket skulle kunna innebära en positiv utveckling. I ett längre perspektiv finns förhoppningar om att förbättra korsningen till Isättravägen/ väg 276 men även se över möjligheten till alternativa vägar som inte passerar genom Åkersberga centrum.

I den trafikutredning som gjorts för området har det även undersökts alternativa lösningar till att förbättra trafikkapaciteten vid korsningen väg 276- Isättravägen. Två lösningar har undersökts, där det första alternativet innebär att man lägger till ett extra vänstersvängande körfält längs Isättravägen ut mot väg 276. Detta ses dock inte som ett tillräckligt bra alternativ då det fortfarande kommer att skapas köer under förmiddagens maxtimme. Alternativ två innebär en cirkulationsplats i korsningen Isättravägen – väg 276 där även Kvisslingbyvägen kopplas till cirkulationsplatsen. Belastningsgraden vid Isättravägen minskar från 1,23 till 0,37 under förmiddagens maxtimme vilket innebär en god standard mot tidigare köbildning. Dock ökar belastningsgraden på väg 276 både österut och västerut. Där blir istället belastningsgraderna 0,53 och 0,61 mot tidigare 0,37 och 0,45. Den belastningen genererar dock inga långa köer vilket innebär att en utbyggnad av en cirkulationsplats är att föredra.

Inom Ektorp

Genom att låta de redan rådande förutsättningarna vara en betydande faktor när det gäller utformningen av området kan hastigheten längs med vägarna i hållas nere.



Bostadsgata

Sektion över bostadsgata inne i området där ett smalt gaturum eftersträvs, gångbana längs med ena sidan samt smalare körbana för fordonstrafik vilket kan bidra till lägre hastigheter inom området.

Visionen är att vägarna ska anpassas efter terrängen och bland annat de hållmarker som finns. Detta gör att vägen kommer att få naturliga åtgärder som håller nere hastigheten, med höjder och kurvor där det inte går att köra allt för fort. Även bebyggelsens placering inom området har inverkan på den hastighet som hålls, en mindre sträcka förgårdsmark mellan väg och byggnad gör att gaturummet upplevs som trängre vilket också medför en reducerad hastighet.

Parkering ska främst ske inom tomtmark på den egna fastigheten. Vägar inom området i Ektorp är smala och utformade för att skapa ett nära gaturum vilket innebär att det finns

begränsat utrymme för sidparkering. Om det i kommande detaljplanearbete skulle vara aktuellt med flerbostadshus i anslutning till Skärgårdsstadsvägen ska p-norm följas för att tillgodose behovet av parkeringsplatser.

Skärgårdsstadsvägen

Stora delar inom programområdet har bedömts ha mycket höga naturvärden. För att bevara så mycket som möjligt av dem är visionen att placera en stor andel av bebyggelsen längs med Skärgårdsstadsvägen. Idag upplevs Skärgårdsstadsvägen som en landsväg där väldigt många håller en högre hastighet än de tillåtna 50 km/h. Att placera bebyggelse närmre vägen kan, förutom att värdefull

natur bevaras, även ge en positiv inverkan på vägområdet eftersom det bidrar till att hastigheten längs med Skärgårdsstadsvägen hålls nere. En lägre hastighet får ses som positivt både ur en säkerhetssynpunkt, men även bullermässigt är det att föredra.

Utformning av utfarter längs med Skärgårdsstad kommer att studeras i senare detaljplanearbete. Fler korsningar/utfarter längs med Skärgårdsstadsvägen kan medföra en sänkt hastighet, dock bör utfart direkt från enskilda fastigheter undvikas och istället samordnas med andra fastigheter.

Kollektivtrafik

Utformningen av programområdet har till viss del anpassats efter kollektivtrafikförutsättningarna. Större delen av bebyggelsen ligger inom ett avstånd om 400 meter till närmsta befintliga busshållplats. För att få fler till att välja kollektivtrafiken krävs ett rimligt gångavstånd från bostad till närmsta busshållplats, vilket också har varit en aspekt som har tagits hänsyn till i utformningen av Ektorp.

Gång och cykel

Idag finns det ingen gång- och cykelväg längs med Skärgårdsstadsvägen. I förslaget läggs GC-väg längs med båda sidorna av Skärgårdsstadsvägen för att tillgodose behovet för bebyggelse både norr och söder om vägen. Med den utbyggnad som planeras inom området finns ett ökat underlag till bättre kollektivtrafik. Det är då av vikt att man säkert kan ta sig till och från busshållplatser längs med Skärgårdsstadsvägen.

I dag upplevs Skärgårdsstadsvägen som en landsväg och även om hastigheten är 50 km/h är det risken stor att många kör betydligt snabbare. En gång- och cykelväg på båda sidor om vägen skulle kunna bidra till att hastigheten sänks eftersom vägen får ett tydligare intryck av att vara lokalgata. Det bidrar som sagt även till ökad säkerhet för att ta sig till busshållplatserna om det finns GC-väg längs hela vägen. Många som bor i Skärgårdstad använder idag mindre upptrampade stigar för att ta sig till busshållplatserna som finns längs med Skärgårdsstadsvägen.

Gång och- cykelväg längs med Skärgårdsstadsvägen, samt att övergångsställen anläggs i anslutning till hållplatserna ökar säkerheten även för dessa trafikanter.

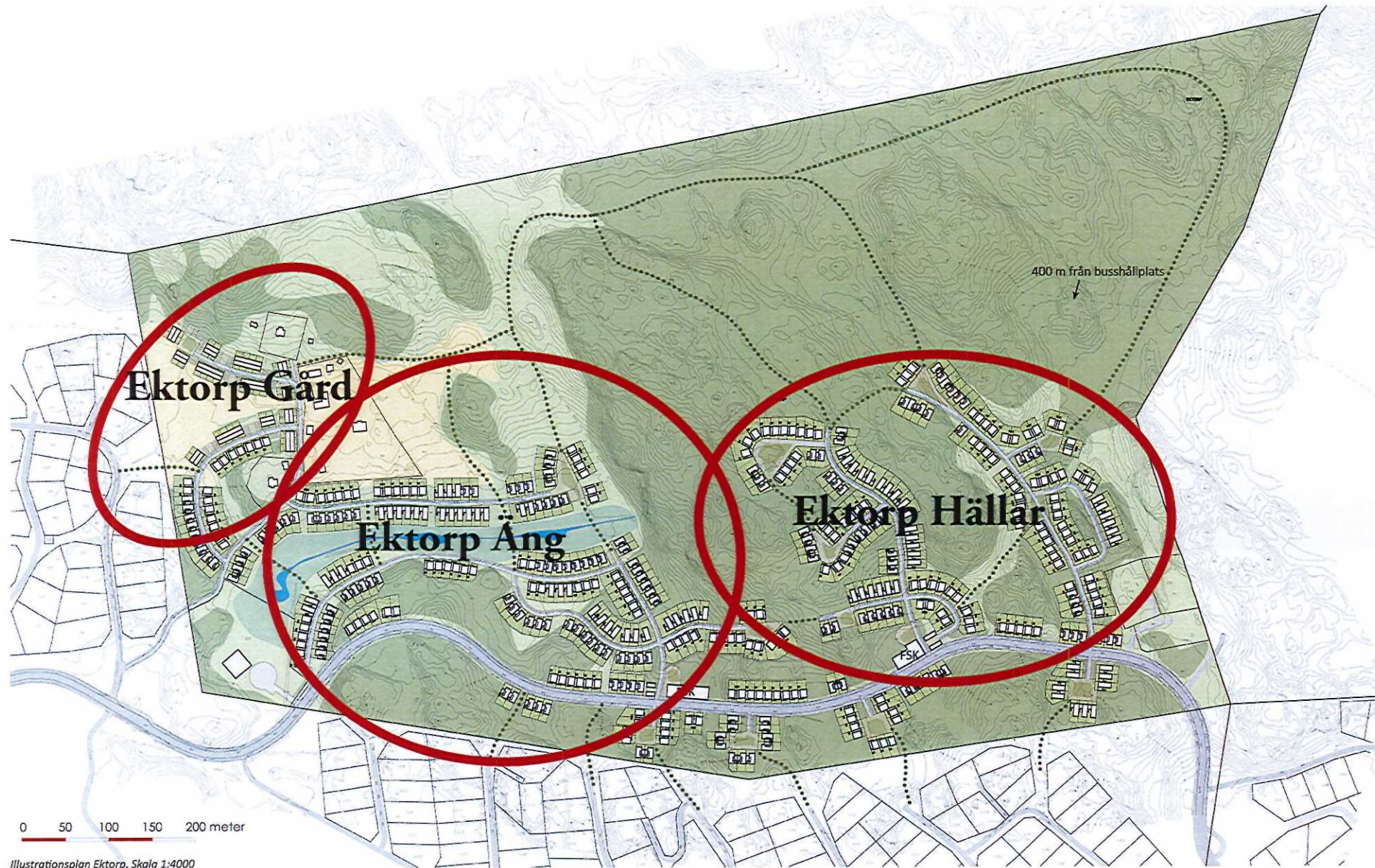
Huvudmannaskap

Det finns redan idag en önskan om kommunalt huvudmannaskap längs med Skärgårdsstadsvägen. I en kommande detaljplanläggning av området ska Skärgårdsstadsvägen ingå, även delar av den som är belägna utanför programområdet, bland annat för att utreda frågan om huvudmannaskap. I övrigt föreslås frågan om huvudmannaskap utredas mer i detalj i kommande arbete.

Till Höger:

Föreslagen utbyggnad för hela området, med vägstruktur och bebyggelse. Markeringarna visar de deloråden som programförslaget är indelat i.

Exakt vägdragnings och placering av bebyggelse utreds i kommande detaljplanearbete. Strukturen med att bevara stora naturområden och centrerar bebyggelsen till området vid Ektorps gård, våtängen och Skärgårdsstadsvägen ska eftersträvas.



Illustrationsplan Ektorp, Skala 1:4000

Ektorps Gård

Programområdet har delats upp i tre delområden som alla har sin egen karaktär men som samtidigt till viss del är sammanlänkade med varandra. Ektorps Gård med anor från 1400-1500-talet, har ett högt kulturhistoriskt värde och ett fint läge med den uppdamda våtmarken i söder. Gården har även stora potentiella värden för utvecklingen av den nordvästra delen av området. Där hästar idag betar är det lätt att även föreställa sig får, getter, kor, höns, ankor samt en eventuell småskalig odling. Det finns ambitioner om att utveckla gården vilket skulle bidra till högre sociala värden inom området med en stark målpunkt som knyter ihop samhället med gårdsförsäljningen och en inbjudande verksamhet. Gården kan dels göras till en samlingspunkt i området samtidigt som den förstärker karaktären av och förstäelsen för ett levande odlingslandskap.

Tillkommande bebyggelse planeras väster om gården och ska varsamt passas in som en kompletterande förlängning till den redan rådande miljön. En gemensam öppen yta, ett tun, vilket bebyggelsen är placerad kring ska fungera som en grönyta för alla med plats för bland annat midsommarstång, lek och vistelse. Gestaltningen på bebyggelsen ska anpassas till omgivningen och föreslås ha en gårds- och ladukaraktär, likt en naturlig utveckling av en modern gård. Det är även av vikt att försöka få till en sammankoppling med redan befintlig bebyggelse i väster. Dels genom gångstråk, så att det enkelt går att

röra sig mellan områdena, men även i fråga av gestaltning och karaktär.

Visionen för bebyggelsen kring området vid Ektorps gård är att den gestaltningsmässigt ska anspela mot en bebyggelse som i vanliga fall kan påträffas på en gård, med bland annat ladugårdar m.m.. Även utformningen av utemiljön ska anspela till denna miljö. Det är därför även viktigt att miljön mellan husen tas tillvara och möjliggörs för öppna platser på sina ställen som anspelar till en gårdsplan med hus runtomkring.

Bevarandet av gårdsmiljöns historia med gamla anor kan öka stoltheten och omsorgen för bygden och därmed skapa en ökad livskvalitet.

Ektorps gård innefattar ett förslag till utbyggnad om ca 60 tal radhus som gestaltningsmässigt ska anknyta till den gårds- och ladubebyggelse som visionen vill uppnå. Förslaget innebär relativt små tomter om ca 250-300 kvm där bebyggelsen placeras så att de gaturum och gårdsplaner som eftersträvas, för att anknyta till redan befintlig bebyggelse vid Ektorps gård, härleds. Gestaltningsmässigt ska bebyggelsen anspela till den gårdslika miljö som finns i omgivningen, vilket också gäller färgval.



Föreslagen struktur och exploatering vid området Ektorps Gård.



Illustration från området vid Ektorp gård som visar på den tänkta bostadsbebyggelse för delområdet. Radhus som i gestaltning och färg anspelar till den lafugårdskaraktär som eftersträvs.

Ektorp Äng

Visionen för Ektorp Äng är att ta tillvara på den våtmark som naturligt finns i området efter att åkermarken inte längre brukas.

En stor tyngd i förslaget är våtmarken. Den tidigare utökningen av odlingsmark, genom det torrlägningsföretag som finns, har inte längre samma funktion eftersom marken inte brukas på samma sätt som tidigare. Ett återskapande av våtmarken inom området skulle också skapa tre väldigt tydliga värden för Ektorp Äng. En bättre och mer långsiktig hantering av dagvatten, En rikare miljö för flora och fauna, samt Ett vackert och varierande landskap som växlar med årstiderna. Genom att gräva ut och dämna upp det redan låglänta området vid Ektorp Äng kan en naturlig dagvattenhantering skapas och ett större flöde regleras. För en biologisk mångfald med återförel av tidigare arter kan det med fördel skapas olika zoner med plats för vattenspegel.

Genom en vattenspegel skulle området Ektorp Äng få många fina kvaliteter, dels för boende och besökare, men kan även ge en rikare flora och fauna. Det kan dock finnas vissa nackdelar som man ska vara medveten om och ta hänsyn till. Området vid Ektorp Äng är mycket låglänt och dagvattenutredningen som gjorts visar att det just är i delar av området vid Ektorp Äng som risken för översvämmning vid ett 2 års regn är som störst. Förslaget för Ektorp Äng bygger dock mycket på att det kommer till en vattenspegel

som husen placeras runt. Vid ett kommande detaljplanearbete är dagvatten och översvämningsrisken en aspekt som måste beaktas och tas hänsyn till. Som nämnts tidigare så är det viktigt att i hela programområdet ta hänsyn till de rådande och naturliga förutsättningarna så att påverkan av en utbyggnad av området blir så liten som möjligt. Det är då även viktigt att ta med i beräkning exempelvis översvämningsrisken och att husen placeras och utformas därefter.

Ängen har också en stor betydelse för det flöde av människor och djur som man vill åstadkomma i Ektorp, för samtidigt som den stora byggstenen i programmet är att värna, ta till vara och anpassa efter förutsättningar så vill man också göra naturen mer lättillgänglig för allmänheten, att ta del av och nyttja. Ängen och de gångstråk som planeras genom och runt blir en naturlig koppling mellan bebyggelse och natur samt leder ut i de mer orörda skog och hållmarkerna i norr.

Gestaltningen av bebyggelsen inom Ektorp Äng skiljer sig inte markant från övriga områden. Det som sätter sin prägel vid Ektorp Äng är just ängen och den våtmark som man vill framhäva. Det finns förutsättningar i detta läggparti att skapa en vattenspegel där en naturlig uppsamling av dagvatten också kan ske. Våtängen föreslås flankeras av bebyggelse med goda sollägen i det öppna landskapet.

Husen inom detta område består framförallt av kedjehus eller i vissa fall mindre friliggande enbostadshus. Karaktären ska fortsatt

samspeja med de andra husen i områdena. Dock är inte bebyggelsen vid Ektorp Äng gestaltningsmässigt lika präglad av den gårdsbebyggelse som finns vid Ektorp Gärd där en mer ladugårdskaraktär eftersträvas.

Det är viktigt att husen placeras så att det

finns möjlighet att nå naturmarken som skapas mellan husen så att fler människor kan nyttja den och inte enbart de som bor där.



Föreslagen struktur och exploatering vid området Ektorp Gärd.



Illustration över området vid Ektorps Ång där den uppdamda vattenspegeln utgör en central roll. Vattenområdet flankeras på båda sidor av kedje- och parhusbebyggelse som gestaltningsmässigt ska anpassas till omgivningen och samspela med redan befintlig bebyggelse. Ett flertal gångpassager planeras för att sammankoppla de olika delarna och möjliggöra för ett flöde genom hela området.

Ektorp Hällar

Ektorp Hällar är betydligt mer kuperat än övriga delområden i programmet vilket också ställer krav på utformningen och anpassning till terräng. Det är viktigt att bebyggelsen placeras så terrängen tas tillvara och att det inte utgör ett förstort ingrepp i naturen. Skogen med hållmarker, lavar, mossor och områden som varit orörda under en stor tid ger ytor att utforska, ströva och promenera i. Den kuperade terrängen med bland annat branten i väster ger väldigt fina utblickar över kulturlandskapet och ängsmarkerna. Hållmarker med bestånd av äldre tallar, få stigar som inte är speciellt upptrampade eller tydliga målpunkter vilket således tyder på att området inte varit speciellt välanvänt.

Bebyggelsen föreslås slingra sig fram mellan träd och klippblock och på så vis anpassas efter terrängen. Husen anordnas kring små gemensamma naturplatser där grannkontakten stärks, samtidigt som varje hus får en sida mot orörd naturmark. I Ektorp Hällar behålls naturen, hållarna och skogen orörd så långt som det är möjligt. Hänsyn tas till befintliga värden, träd och block sparas mellan bebyggelsen i skogslandskapet. Stora släpp mellan bebyggelsen skapar stråk för flora och fauna och där människor kan röra sig fritt i området likt visionen för delområde Ektorp Äng.

En stor del av programområdet har lämnats oexploaterat för att behålla mycket av de områden som bedöms ha höga naturvärden.

Förslaget visar en bebyggelse som är centrerad till området längs med Skärgårdsstadsvägen, men med lite mer utbyggnad norr om vägen. Genom att även lägga bebyggelse längs med den södra sidan av Skärgårdsstadsvägen binds området vid Ektorp, på ett mer naturligt sätt, samman med övrig bebyggelse i Skärgårdsstad.

Förslaget visar två säckgator in i området som kopplas samman av gångstråk. I ett kommande detaljplanearbete är det dock av vikt att undersöka möjligheten till en rundmatning istället så att Hällområdet inte delas upp i två delar utan blir ett enhetligt område som hänger samman med övriga områden i Ektorp. Strukturen på bebyggelsen i Ektorp Hällar efterliknar mer den bebyggelse som planeras vid Ektorp Äng med antingen kedje- eller friliggande hus. Som en anpassning till terrängen kan suterränghus vara aktuellt för att undvika schaktning alternativt uppfyllnad. Även gestaltungs- mässigt är bebyggelsen mer lik Ektorp Äng än den planerade bebyggelsen vid Ektorp Gård. Färgmässigt finns det dock en sammanlänkning mellan de tre delområdena.

Lek, utforskande, bär- och svampplockning och den omedelbara närheten till hållmarksnaturen är värden som bör förstärkas och sätta prägel på den nya bebyggelsen i Ektorp. Bland annat genom att göra naturen mer tillgänglig än vad den är idag, samt låta stora delar vara orörda.

Som ett alternativ till utbyggnaden av Ektorp

visar programförslaget en utbyggnad av kedje- och friliggande hus inom delområde Ektorp Hällar där viss del av bebyggelsen är placerad så att det uppstår direktutgång till Skärgårdsstadsvägen. Ur trafiksynpunkt är det inte den bästa lösningen, utan trafikutformningen bör i kommande detaljplanearbete utredas ytterligare. Det kan bland annat vara aktuellt med flerbostadshus längs med vägen. Flerbostadshus skulle kunna

ge flera bra kvaliteter till området, som nämnts tidigare bullerskydd för den bakomliggande bebyggelsen, färre utfarter mot Skärgårdsstadsvägen, ett tydligare gaturum som troligen skulle bidra till sänkt hastighet längs vägen samt möjliggöra för att möta en större efterfrågan med ett varierat utbud av bostäder som också tilltalar olika befolkningsgrupper.



Föreslagen struktur och exploatering vid området Ektorp Gård.



Illustration från Ektorp Höllar som visar det gaturum mellan husen som delförslaget till stor del bygger på. Naturern behålls i stor utsträckning och bebyggelsen anpassas därefter, gaturummet breddas på sina ställen för att möjliggöra en öppen plats tillgänglig för lek, möte och rekreation.

Genomförande

Detta planprogram ska vara vägledande vid en eventuell framtida planläggning av området och anger riktlinjer inför kommande detaljplanläggning. Genomförandefrågorna kommer att hanteras mer utförligt i respektive detaljplan, men presenteras på en översiktlig nivå nedan.

Tidplan

Planprogrammet ställs ut på samråd under hösten 2015 och kan komma att godkännas under 2016. Arbetet med eventuella framtida detaljplaner kan påbörjas efter att planprogrammet godkänts och Samhällsbyggnadsförvaltningen fått uppdrag om planläggning från Kommunstyrelsen. Detta kan ske tidigast under 2016.

Detaljplanläggning inom programområdet kan därmed påbörjas under 2016. Antalet detaljplaner påverkar tiden som planläggningen pågår, uppskattningsvis krävs 1,5-2 års arbetstid per detaljplan. Byggstart inom området kan ske tidigast då en första detaljplan vinner laga kraft, enligt nuvarande tidplan omkring år 2018. Utbyggnad av området kan därefter ske etappvis under ett antal år framöver.

Tidplanen är preliminär och kan vid behov komma att revideras.

Huvudmannaskap

Vid ett eventuellt framtida genomförande av detaljplaner är det viktigt att avgränsningen mellan allmän platsmark och kvartersmark sker på ett medvetet sätt för att säkerställa den långsiktiga funktionen av de platser som ska vara tillgängliga för allmänheten.

Skärgårdsstadsvägen föreslås ha kommunalt huvudmannaskap i kommande detaljplaner. Huvudmannaskap för övrig allmän platsmark föreslås utredas mer i detalj i det framtida arbetet.

I dagsläget finns ingen anslutning till VA inom området. Kommunala VA-ledningar kommer att dras fram till området av Österåkersvatten AB. Tidplan för framdragning av VA regleras i kommande avtal mellan berörda parter.

Markägoförhållanden

Inom programområdet finns en stor exploateringsfastighet och ett antal mindre bostadsfastigheter. Ektorp Exploatering AB äger fastigheten Ektorp 2:1, inom vilken programområdets bebyggelse planeras. Ektorp 2:1 kommer i samband med en framtida detaljplanläggning att avstyckas till ett stort antal mindre bostadsfastigheter. Från fastigheten Ektorp 2:1 kommer även allmän platsmark att styckas av och bilda en eller flera fastigheter.

Fastigheterna Ektorp 2:2-2:7 samt Ektorp 2:9 är privatägda bostadsfastigheter. Fastigheterna föreslås inte få någon förändrad användning men fastigheternas egenskaper bör ses över i samband med en detaljplanläggning.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsrättsliga frågor, så som ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar och liknande, redovisas inte i detalj i detta planprogram. Frågorna kommer att hanteras mer utförligt i kommande detaljplaneprocesser, tillsammans med frågor om exempelvis fastighetsbildning och eventuella upplåtelse. Nedan redovisas dock redan nu kända förutsättningar gällande servitut och gemensamhetsanläggningar som anses ha betydelse för en framtida detaljplanläggning.

Redan i detta skede är det känt att del av Ektorp 2:1 (söder om Skärgårdsstadsvägen) är belastad av ett avtals servitut som gäller till förmån för ett antal fastigheter som ägs av Skärgårdsstads samfällighetsförening. Enligt nuvarande programskiss är en del av utbyggnaden inom programområdet belägen inom servitutsområdet. Servitutsupplåtelsen måste ses över i samband med detaljplanläggningen och servitutsområdet bör ändras eller servitutet upphävas om en ändrad markanvändning inom området skall föreslås.

I närområdet finns redan i dagsläget stora befintliga samfällighetsföreningar som förvaltar bland annat Skärgårdsstadsvägen. En utökning av befintliga föreningar anses inte vara aktuellt, vilket innebär att en eller flera nya föreningar måste bildas vid enskilt huvudmannaskap. I det fall enskilt huvudmannaskap föreslås för hela, eller delar, av framtida detaljplaner kommer omfattande anläggningsförrättningar att krävas.

Exploateringskostnader

Programområdet omfattar till största delen oexploaterad mark, vilket innebär omfattande utbyggnad av såväl kvarters- som allmän platsmark. Anläggningar som krävs för genomförandet av eventuella detaljplaner bekostas i sin helhet av exploatören.

Kommunens kostnader för exploatering av programområdet är beroende av omfattningen på den allmänna platsmarken som kan komma att bli kommunal. Ett eventuellt kommunalt övertagande av Skärgårdsstadsvägen kan innebära upprustning av vägen samt tillkommande framtida drift- och underhållskostnader.

Enskilt huvudmannaskap inom detaljplanerna, utöver Skärgårdsstadsvägen, innebär inga kostnader för kommunen varken avseende utbyggnad av allmän platsmark eller framtida drift och underhåll av densamma. Kommunalt huvudmannaskap inom övrig allmän

platsmark skulle innebära framtida drift- och underhållskostnader för kommunen. Kostnaden för utbyggnaden av anläggningarna belastar dock exploatören.

Kostnader för anläggande av kommunala VA-anläggningar belastar exploatören. Kostnader skall erläggas i form av huvudanläggningsavgifter i enlighet med Roslagsvatten AB:s vid aktuell tidpunkt gällande taxa för allmänna vatten- och avloppsanläggningar.

Avtal

Planeringsavtal

Innan framtida detaljplaneläggning påbörjas skall planeringsavtal tecknas mellan kommunen och exploatören. Separata planeringsavtal tecknas för samtliga detaljplaner. Planeringsavtal reglerar kostnader för detaljplaneläggning, exploatörens åtaganden gällande utredningar etc. Planeringsavtal kan tecknas när planuppdrag ges av kommunstyrelsen i Österåkers Kommun.

Exploateringsavtal

Österåkers Kommun äger ingen mark inom exploateringsområdet. Ektorp 2:1 som skall exploateras ägs av Ektorp Exploatering AB. Vid framtida detaljplaneläggning kommer kommunen tillsammans med Österåkersvatten AB att teckna exploateringsavtal med exploatören. Exploateringsavtalet skall bland annat reglera kostnaderna för genomförandet av detaljplanen, åtaganden mellan kommu-

nen, Österåkersvatten AB och exploatören. Exploateringsavtal skall godkännas av kommunfullmäktige i samband med antagande av detaljplan.

Etappindelning

En framtida detaljplaneläggning inom programområdet kan komma att ske i en eller flera etapper. Eventuell etappindelning vid detaljplaneläggning är dock inte ännu klarlagd. En uppdelning av detaljplaner i flera etapper skall ske med hänsyn till möjligheterna att genomföra exploateringen. Antal byggrätter i olika etapper skall bland annat anpassas till förutsättningarna som gäller för kommunalt VA.

Behovsbedömning

Inledning

Kommunen ska, enligt miljöbalken och plan- och bygglagen, i så tidigt skede som möjligt av planprocessen göra en bedömning ifall detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan, en s.k. behovsbedömning. Den ska utgå från kriterierna i bilaga 2 och 4 till MKB-förordningen (1998:905) och vara ett motiverat ställningstagande och beslut som ska redovisas i planhandlingarna. Nedan redovisas underlaget till ställningstagandet.

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den/de detaljplaner som programmet kommer ligga till grund för kan komma att medföra betydande miljöpåverkan (BMP) enligt PBL 4 kap. 34 §. En miljöbedömning enligt 6 kap. 11 § Miljöbalken ska därför genomföras.

Skälen för bedömningen beror på kommande detaljplan/detaljplaners påverkan på ett område med stora naturvärden där rödlistade arter och signalarter ingår. En detaljplan baserad på planprogrammet bedöms kunna medföra betydande miljö-påverkan med avseende på naturmiljön och förändrade livsvillkor för växt- och djurlivet. Ställningstagandet beror även på risk för förändrade dagvattenflöden samt risk att inte uppnå miljö kvalitetsnormen för vatten.

En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning kommer att genomföras i detalj-

planeskedet.

Platsen

Området omfattar totalt ca 80 ha. Fastigheten Ektorp 2:1 är obebbyggd och utgörs av kuperad terräng; höjder med berg i dagen växlat med sankmark. I den södra delen av fastigheten löper Skärgårdsstadsvägen, en väg med enskilt huvudmannaskap. Inom Ektorp 2:1 finns fem mindre småhusfastigheter avstyckade; Ektorp 2:2, Ektorp 2:3 som ligger i närheten av Ektorps gård (Ektorp 2:9) samt Ektorp 2:4, 2:5, 2:6 som ligger i den östra delen av programområdet.

En landskapsanalys och naturvärdesinventering har gjorts över Ektorp 2:1, samt de avstyckade tomter som ligger omgärdade av fastigheten. Naturvärdesanalysen visar på värden av regionalt, kommunalt och lokalt intresse. Naturvärdena med regionalt intresse finns i fastighetens (Ektorp 2:1) nordöstra hörn mot Bosjön, samt mot de öppna hagmarkerna vid Ektorps gård. I båda fallen utgörs naturvärdet av lövskogslund i västbrant. Värdet motiveras främst med de ekar som växer här, förekomsten av död ved, samt mulmek (ihåliga ekar med stort biologiskt värde). Skogsstyrelsen har klassat området som nyckelbiotop. Områdena med kommunalt intresse präglas av hällmark och grova tallar. Inom programområdet finns de rödlistade arterna talticka, blekticka och oxtungsvamp, samt flertalet signalarter.

Vad gäller kulturmiljövärdena så visar de historiska kartorna (från 1757, 1877 samt 1901-1906) att Ektorp och Sundsmara till största delen varit skogsbeklädda under en mycket lång tid. Inga kända fornlämningar finns på fastigheterna och den kuperade och bergiga terrängen gör det mindre troligt att här skulle finnas några. Men även om inga kända fornlämningar finns i området är det dock viktigt att påpeka att stora fynd gjorts i närheten: både vid Skärgårdstadsskolan och längs kusten vid Skärgårdsstad.

Påverkan

En detaljplan baserad på planprogrammet bedöms kunna påverka villkoren för naturmiljön och medföra förändrande livsvillkor för växt- och djurlivet. Bostädernas placering och utformning kommer att utredas i programarbetet och bör anpassas till terrängen och minimera påverkan på naturmiljön. En ökad bebyggelse i området kommer att öka slitaget på naturmiljön i programområdet.

Tillkomsten av ytterligare hårdgjorda ytor i området, i form av vägar och byggnader, kommer öka vattenflödena och föroreningar i samband med regn. En övergripande dagvattenhantering för planprogrammet ska studeras för att minimera översvämningrisk, spridning av föroreningar, påverkan på nedströms markavvattningsföretag samt för att inte överskrida miljö kvalitetsnormen för vatten. En detaljplan baserad på planpro-

grammet bedöms kunna påverka området negativt i detta avseende.

Inom ramen för planprogrammet ska påverkan på kulturmiljö, landskapsbild, rekreation och spridningssamband utredas vidare.

Planen

Planprogrammet berör ett stort obebbyggd område med stora naturvärden. För att bebyggelsen ska få en sammanhållen gestaltning och naturvärdena så långt som möjligt bevaras och bidra till den bebyggda miljön tas ett planprogram fram. I programmet ska även antalet möjliga bostäder utredas med hänsyn till områdets terräng och naturvärden. Programområdets placering öster om Åkersberga gör att ökad trafik på redan högt belastade vägar måste studeras närmre.

Inom ramen för miljöbedömningen ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas där den betydande miljöpåverkan som i en kommande detaljplan kan antas medföra identifieras, beskrivs och bedöms enligt 6 kap. 12 § Miljöbalken. Miljökonsekvensbeskrivningen ska visa till planens påverkan och konsekvenser för de aspekter som beskrivs under punkt 2 beträffande naturmiljön, dess värden och funktioner för spridning och som närrekreatiomsområde.

Källförteckning

Utredningar

Dagvattenutredning Ektorps, Ramböll, 2014-09-18

Landskapsanalys Ektorps, Ekologigruppen AB, 2014-05-04.

Trafikutredning och trafikstringsprognos i samband exploatering av området med bostäder, Grontmij AB, rev 2015-05-04.

PM Spillvatten och vatten, riktlinjer för detaljplanearbete. Brännbackens arbetsområde och Ektorps 2:1 inom Österskärs kommun, Struktor, 2013-04-18.

Rapporter

Boverket, 2011, *Vägledning för planering för och invid djurhållning*, Boverket, Karlskrona