

**PROGRAM
NORMALT PLANFÖRFARANDE****Detaljplan för Tufa Marin, fastigheten Ilända 1:6 på Färingsö i Ekerö kommun, Stockholms län**
dnr PLAN.2007.20.214**SAMRÅDSREDÖRELSE**

Programsamråd har genomförts under tiden 2012-12-20 tom 2013- 02-15. Programhandlingarna har skickats ut till sakägare och berörda instanser enligt separat sändlista samt funnits uppsatta på Ekerö bibliotek, stadsarkitektkontoret och kommunens hemsida. Ett informationsmöte för allmänheten hölls den 24 januari 2013.

Nedan följer en sammanställning av de skriftliga synpunkter som kommit in under samrådstiden.

Myndigheter etc**Länsstyrelsen i Stockholms län**

Länsstyrelsen framför att lagändringar, som trädde ikraft den 1 juli 2009, har införts i miljöbalken och plan- och bygglagen beträffande hur strandskyddet ska hanteras i samband med planläggning. Enligt övergångsbestämmelserna till den nya lagstiftningen är Länsstyrelsen beslutsmyndighet för strandskydds-upphävanden i planärenden som inlets före den 1 juli 2009, och beslut om upphävande ska fattas enligt de regler som gällde innan detta datum, d.v.s. med stöd av 7 kap. 15 § andra stycket miljöbalken (1998:808). Det aktuella planärendet har inlets före den 1 juli 2009 med program för detaljplane-läggning. För att Länsstyrelsen ska kunna upphäva strandskyddet krävs särskilda skäl. I enlighet med vad som anförts ovan skall de bestämmelser som gällde innan den 1 juli 2009 tillämpas.

**Stadsarkitektkontorets
kommentar**

De särskilda skälen för upphävande av strandskyddet kommer att redovisas och motiveras i det fortsatta planarbetet.

Texten om strandskydd i

Planbeskrivningen behöver revideras i detta avseende. De särskilda skäl som kan ligga till grund för ett upphävande enligt den äldre lagstiftningen, finns bl.a. angivna i förarbetena till miljöbalken och i Naturvårdsverkets allmänna råd 1997:1. Kommunen behöver i den fortsatta planprocessen, i planbeskrivningen och i den särskilda begäran om upphävande av strandskydd, noggrant redovisa och motivera de särskilda skäl som åberopas. En särskild begäran om strandskydds-upphävande ska lämnas in till Länsstyrelsen, lämpligen i samband med utställningen av detaljplanen. En sådan begäran ska innehålla en beskrivning av befintliga förhållanden och vad planförslaget medger samt de särskilda skäl för upphävande som kommunen anser föreligga. Till begäran fogas ett utdrag av plankartan med tydlig markering av de områden där kommunen önskar upphäva strandskyddet. I detta sammanhang vill Länsstyrelsen påminna om att det av kungörelsen om detaljplanens utställning ska framgå att strandskydd föreslås upphävas. Länsstyrelsen prövar strandskyddsfrågan först sedan planutställningen har genomförts och ett utställningsutlåtande föreligger. Frågan om upphävande behandlas i särskild ordning med ett separat beslut. Detaljplanen bör inte antas förrän Länsstyrelsens beslut om att upphäva strandskyddet har vunnit laga kraft.

Naturvärden, mm

Länsstyrelsen har inga uppgifter om särskilda naturvärden i det aktuella området. I programmet nämns en naturinventering som genomförts 2002, där området "Ilända lergropar" pekas ut. Naturområdets avgränsning går delvis in på fastigheten Ilända 1:6 och innefattar bl.a. en del av varvsplanen. De naturvärden som tas upp i inventeringsrapporten finns troligtvis inte representerade inom planområdet och man bör, som också nämns, utreda naturområdets avgränsning. Den norra delen av det utpekade

planprogrammet kompletteras enligt Länsstyrelsens yttrande.

Särskild begäran om upphävande av strandskyddet samt motivering av de särskilda skälen till detta utgör en del av planarbetet.

Synpunkterna noteras.

naturområdet omfattar dock en sumpskog som gränsar till varvsområdet. Sumpskogar är generellt en viktig biotop och det är viktigt att de vägförslag som presenteras inte påverkar sumpskogens hydrologi.

Omgivningarna innehåller värdefulla naturområden, dels Ilända lergropar som nämns ovan, samt Klippans skog, som är ett stort sammanhängande område med äldre skog. Det är positivt om man inom planområdet bevarar de grova ekar som nämns, samt även några yngre exemplar.

Vad gäller strandområdet bör eventuella värden i vattnet och strandzonen utredas. Allmänt kan dock sägas att det rör sig om en långgrund vik, där 3-metersnivån ligger ca 150-300 meter ut i vattnet. Det är således ett grunt vattenområde där vegetation förekommer, d.v.s. den viktigaste typen av vattenområde för fiskreproduktion. Mälaren är generellt sett en artrik sjö med höga naturvärden.

Varvs-/hamnordets utveckling

Av programmet framgår att varvets/hamnens utbyggnad kan gälla t.ex. vågbrytare, nya bryggor och bojar. Genomförandet av kommande detaljplan kan således innebära vattenverksamhet. Länsstyrelsen påminner om att för vattenverksamhet krävs tillstånd eller anmälan. Bestämmelserna om vattenverksamhet finns i miljöbalkens 11 kap., lag (1998:812), och i förordningen (1998:1388) om vattenverksamhet, m.m.

Markförutsättningar

I den fortsatta planeringen bör kommunen redogöra för vad platsens kalkhaltiga leror innebär för stabiliteten och markens geotekniska förutsättningar i övrigt.

Markföroreningar

Det har, förutom dagens varvs-/hamnverksamhet, funnits flera eventuellt

Strandområdets värden kommer att utredas i det fortsatta planarbetet.

Synpunkterna noteras.

Det fortsatta planarbetet kommer att redogöra för markens geotekniska förutsättningar.

miljöstörande verksamheter i området, bl.a. ett tegelbruk. På de angränsande fastigheterna Ilända 1:11 och 1:8 har enligt Länsstyrelsens databas över potentiellt förorenade områden, funnits två handelsträdgårdar. Flera verksamheter, som kan ha negativ miljöpåverkan, har således bedrivits både inom planområdet och i anslutning till detta. Föroreningar som kan uppkomma vid den typen av verksamheter är metaller, organiska tennföreningar, PCB, oljor, färgrester, lösningsmedel samt bekämpningsmedel.

Framförallt varvs-/hamnverksamhet kan sprida föroreningar både till jord, vatten, sediment och byggnader. Provtagning bör göras redan i planläggningsskedet i de delar där kommunen avser planlägga för bostadsändamål, som klassas som känslig markanvändning. Kommunen behöver också i det fortsatta planarbetet beskriva hur man tänker hantera eventuella föroreningar, så att människors hälsa och miljö inte påverkas negativt.

Eventuella föroreningar utreds och beskrivs i det fortsatta planarbetet.

Vattenskyddsområde för östra Mälaren
Föreskrifter för vattenskyddsområde inom östra Mälaren beslutades 2008-11-25 enligt 7 kap 21 § miljöbalken. Information om att planen ligger inom vattenskyddsområde bör föras in på plankartan. Enligt skyddsföreskrifterna (9§) för den primära och sekundära skyddszonen får dagvatten från nya eller ombyggda större hårdgjorda ytor inte släppas ut direkt till ytvattnet utan rening. Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att även andra skyddsföreskrifter kan komma ifråga vid byggprojektets genomförande. Till exempel ska nya avloppsvattenledningar utföras så att risken för utsläpp av föroreningar minimeras (8 §). Under byggtiden kan 3-4 §§ komma ifråga som rör hantering av brandfarliga vätskor, som bensin och olja, samt hälso- och miljöfarliga ämnen, som kemikalier. Hanteringen av dessa får inte ske på ett

Synpunkterna beaktas i det fortsatta planarbetet.

sådant sätt att det medför risk för vattenförorening, och inte heller mark- och anläggningsarbeten får ske om det riskerar att förorena vattentäkten (14 §).

Miljö kvalitetsnormer, dagvatten

I det fortsatta planarbetet behöver planhandlingarna kompletteras med att det finns miljö kvalitetsnormer (MKN) som ska följas i planeringen (2 kap. 1 § ÄPBL). Det bör även framgå vilken påverkan planförslagets genomförande bedöms få på både luft- och vattenkvaliteten. För Mälaren finns även MKN enligt fisk- och musselvattenförordningen att beakta.

Synpunkterna beaktas i det fortsatta planarbetet.

Väntholmsviken, som planområdet ligger vid, är en del av vattenförekomsten Mälaren-Görväln. Vattenförekomsten har god ekologisk status, som inte får försämrats.

Dagvattenhanteringen är en viktig del i arbetet för att åstadkomma god vattenkvalitet. Det är därför angeläget att dagvattenhanteringen löses på ett sätt som inte negativt påverkar grund- och ytvatten. Vid avledning av dagvatten från området ska vattenskyddsintresset beaktas. Länsstyrelsen noterar att frågan kommer att utredas i det fortsatta planarbetet.

Länsstyrelsen vill informera om att vattenförekomstindelningen för Mälaren troligen kommer att förändras så att de idag stora vattenförekomsterna kommer att delas upp i flera mindre, vilket ev. kan innebära ändrad status och MKN i de nya mindre vattenförekomsterna. Vattenmyndigheten förväntas fatta beslut i frågan under år 2015.

Synpunkterna noteras.

Vatten och avlopp

Länsstyrelsen uppfattar programmet så att kommunen avser att området ska anslutas till det kommunala VA-verksamhetsområdet mellan åren 2015-2020. Innan dess föreslås avloppslösningar med trekammarbrunnar och

Enligt kommunens VA-plan är Ilända i dagsläget inte ett prioriterat område gällande anslutning till det kommunala VA-nätet. Kungsberga byggs ut 2015 och Ilända beräknas anslutas tidigast 2030.

infiltrationsbäddar. Som alternativ för bostadsbebyggelsen kan ett gemensamt reningsverk komma att föreslås.

Länsstyrelsen anser att redovisningen av VA-frågan behöver utvecklas i planbeskrivningen. Infiltration i lerjordar kan vara svår att få till på ett bra sätt och infiltrationsbäddar blir mättade med tiden, med en i allmänhet ganska snabbt avtagande reningsförmåga för fosfor. Kraven på rening behöver vara högt ställda även för en tillfällig VA-lösning, med tanke på vattenskyddsområdet och den osäkerhet som finns beträffande när i tid en kommunal anslutning är möjlig.

Genom att planläggningen sker flera år innan kommunal VA-anslutning sker, kommer de blivande ägarna av bostadsfastigheterna att först få bekosta en relativt kvalificerad tillfällig VA-lösning, för att några år senare komma att krävas på anslutningsavgift till det kommunala VA-systemet. Denna fråga behöver tydligt redovisas i plan- och genomförandebeskrivning.

Trafiklösningar, mm

Länsstyrelsens har tagit del av Trafikverkets yttrande, daterat 2013-02-01, och instämmer i de synpunkter som där framförs.

Kommunen bör överväga att inkludera fler fastigheter i kommande förslag till detaljplan, med tanke på att fler kommer att beröras av hur området ansluts till väg 800. Då ny bostadsbebyggelse föreslås inom området bör kommunen även utreda de oskyddade trafikanternas situation, framförallt hur en säker väg till skola och busshållplats kan skapas.

Buller

I programmet framförs att buller från såväl varvsverksamhet, som bil- och båttrafik kommer att utredas i det fortsatta planarbetet. Både ekvivalenta och maximala ljudnivåer behöver redovisas. Enligt Länsstyrelsens uppfattning kommer den ekvivalenta ljudnivån från varvsverksamheten

VA-frågan kommer att utredas och beskrivas i kommande planbeskrivning.

Stadsarkitektkontoret delar uppfattningen om att planområdet bör utvidgas till att även omfatta väganslutningen till väg 800.

Trafiksäkra gc-vägar till skola och hållplats är viktiga faktorer vilket studeras i det fortsatta planarbetet.

Bullerfrågan kommer att utredas och beskrivas i kommande planbeskrivning. Se även Miljönämndens yttrande och stadsarkitektkontorets kommentarer till detta.

troligen inte att innebära något problem för planerad bostadsbebyggelse. Däremot behöver den maximala ljudnivån redogöras för på ett tydligt sätt, då det sannolikt är de maximala ljudeffekterna som kan upplevas störande av de kringboende. Det bör framgå av redovisningen om verksamhet förekommer även kvällstid och helger. Om problem/klagomål på bullerstörningar uppkommer när planen är genomförd, kan det medföra restriktioner för verksamhetsutövaren.

I Naturvårdsverkets publikation 1978:5 "Riktlinjer för externt industribuller" anges riktvärden för industribuller, vilka gäller för varvsverksamheten.

Klimatförändringar/översvämningensrisk

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen avser att planlägga bostadshusens sockel på lägst +2,3 meter (RH00).

Behovsbedömning

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planens genomförande inte torde innebära en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. Förhållanden på plats, projektets påverkan på omgivningen och det som kan påverka planens lämplighet, får behandlas och bedömas inom ramen för planarbetet.

Trafikförvaltningen, Stockholms Läns Landsting

Trafikförvaltningen meddelar att den tillkommande bebyggelsen ligger inom acceptabelt gångavstånd, ca 300 meter, från närmaste hållplats. Det är viktigt att gångvägar och hållplatsen görs gena och trygga samt tillgänglighetsanpassade. Hållplatsens standard bör ses över och vid behov rustas upp och göras tillgänglig för personer med funktionsnedsättning. Upplysningar om standard m.m. för hållplatser finns i "RIBUSS-08"

Stadsarkitektkontorets kommentarer

Synpunkterna noteras. De nya bostäderna ligger på ett så pass långt avstånd från hållplatsen (cirka 500 meter) att de inte bedöms påverkas av störningar från busstrafiken.

utgiven av SL. För trafikförvaltningens del är det viktigt att eventuella störningar från busstrafiken beaktas. Vad gäller bussar är det ofta maximalnivåerna som genererar klagomål. Erfarenhet är även att lågfrekvent buller vid tomgångskörning och start upplevs som störande. Dessa problem kan uppkomma vid korsningar och hållplatser. För planerad bebyggelse som vetter mot vägar som trafikeras av buss ska utformningen av fastigheterna ske så att Socialstyrelsens riktvärden (SOSFS 2005:6) för lågfrekvent buller innehålls i sovrum.

Lantmäterimyndigheten

Har inga synpunkter i detta skede av planprocessen. Utredningen om samfälligheter är inte gjord enligt fastighetsregistret och det är bra om detta kollas upp och beaktar befintliga rättigheter t.ex. utfartsservitut 0125-91/82, 01-FÅR-630.1 (vid planerad angöringsväg I och J).

Tekniska nämnden

Området ligger ca 3-4 km från Kungsberga och utbyggnad enligt VA-planen anges till efter 2030. För att lösa verksamhetens och tillkommande bostäders behov måste enskild VA-lösning prövas för att tillgodose påverkan på miljön. Bostäder i nära anslutning till verksamheten ställer också särskilda krav på skyddsavstånd som måste tillgodoses i samband med planeringen.

Miljönämnden

Miljönämnden har i tidigare beslut avstyrkt avstyckning av de två befintliga bostäderna invid varvet med anledning av risk för bullerstörning.

Miljönämnden anser att kommunalt vatten- och avlopp ska vara en förutsättning för planens genomförande och att nytillkommande bostäder ska anslutas till kommunalt VA. Enskilda

Stadsarkitektkontorets kommentar

Synpunkten beaktas i fortsatt planarbete.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Synpunkterna beaktas i det fortsatta planarbete. Se även Miljönämndens yttrande och stadsarkitektkontorets kommentarer till detta.

Stadsarkitektkontorets kommentar

VA-frågan kommer att utredas under planarbetet. Kraven på rening kommer att vara högt ställda för enskild VA-lösning.

lösningar riskerar att öka belastningen på Väntholmsviken samt att de enskilda lösningarna kan minska incitamentet att anlägga kommunalt VA till området i stort.

Förslaget att leda avloppsvatten från spolplatta till oljeavskiljare, trekammarbrunn och markinfiltration bedömer miljö- och hälsoskyddskontoret som olämpligt då infiltrationsanläggningar endast lämpar sig för sanitärt avloppsvatten. Tvättvatten från bättvätt riskerar att slå ut den biologiska processen och täppa igen en infiltrationsbädd.

Bullerutredningen redovisar inte i vilken omfattning buller sker från enskildas aktivitet, vilket kan medföra risk för buller. Enskilda båtägare som arbetar på varvet på fritiden är svår att reglera och omfattningen av denna aktivitet samt förslag på reglering bör klargöras i planen.

Varvsverksamheten kräver ett skyddsavstånd till bostäder och kontoret anser att ett avstånd på minst 100 meter mellan störande verksamhet och nya bostäder bör tillämpas. Redovisad husplacering ligger för nära och kan i förlängningen begränsa möjligheten att bedriva verksamhet på platsen.

Barn- och ungdomsnämnden

Nämnden framhåller vikten av att om en bebyggelseutveckling i området ska ske behöver vägen till Färentuna skola göras säkrare och busshållplatsen ges en trafiksäker utformning liksom vägar fram till denna. Nämnden vill understryka att det finns skäl att bygga en gc-väg redan idag samt att angoringsvägarna föreslås ges god belysning och förses med trottoar eller gångväg till hållplatsen.

Trafikverket

Trafikverket påpekar att området är perifert beläget i kommunen med

Synpunkterna noteras.

Bullerutredningen kompletteras med redovisning av både ekvivalenta och maximala ljudnivåer. Reglering av ljudnivåer och under vilka tider dessa gäller kommer att anges i kommande detaljplan.

Det fortsatta planarbetet kommer att studera mer detaljerat så att nya bostadshus inte placeras inom skyddsavståndet.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Kontoret delar nämndens uppfattning om att god belysning och trafiksäkra gc-vägar till skola och hållplats är viktiga faktorer vilket studeras i det fortsatta planarbetet.

Stadsarkitektkontorets kommentar

begränsad kollektivtrafikförsörjning varför nya bostäder kan medföra ett ökat bilberoende, vilket är negativt ut klimat- och hållbarhetssynpunkt. Kommunen bör därför överväga att exploatera andra mer centralt belägna bostadsområden enligt översiktsplanen.

Trafikverket föreslår att planen även omfattar fastigheterna Ilända 1:8 och 1:9 då dessa berör områdets anslutning till väg 800. Trafikverket anser att anslutningarna till väg 800 (dvs Ilända bryggväg samt väg mot Skrivarhuset) inte är av god standard och att kommunen bör upprätta en trafikstudie som klargör hur området lämpligen kan anslutas.

Kommunen bör även utreda oskyddade trafikanters situation, framförallt hur en säker väg till skola och hållplats kan skapas.

Trafikverket erinrar att det är kommunen som i normalfallet är huvudman för allmän plats inom nyexploateringsområden.

Södertörns Brandförsvarsförbund
Möjlighet till brandvatten försörjning med brandposter bör beaktas, om detta inte redan gjorts i förprojekteringen, se Södertörns PM 608.

Vattennätet i området bör klara att försörja sprinkler i de byggnader där det kan bli aktuellt, till exempel för båtupplagring. De förespråkar sprinkler som en del i brandskyddet. Både som alternativ lösning när man gör avvikelser i det byggnadstekniska brandskyddet och som en del i brandskyddet i de fall inga avvikelser förekommer. Både sk bostads-sprinkler i en- eller flerbostads- hus och konventionella sprinkler- anläggningar i andra byggnader utgör ett bra och kostnadseffektivt skydd mot brand och brandskador. I de fall kommande exploatörer är kända bör en diskussion ske mellan kommunen och dessa redan i

Stadsarkitektkontoret delar uppfattningen om att planområdet bör utvidgas till att även omfatta väganslutningen till väg 800. I det fortsatta planarbetet kommer väganslutningarna att studeras mer detaljerat.

Trafiksäkra gc-vägar till skola och hållplats är viktiga faktorer vilket studeras i det fortsatta planarbetet.

Detaljplanen omfattar ett begränsat område på landsbygden med befintlig bebyggelse och befintlig samfällighet. Kontoret anser därmed inte att det finns behov av att införa kommunalt huvudmannaskap.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Synpunkterna noteras inför det fortsatta planarbetet.

detaljplaneskedet för att underlätta en sprinklerinstallation samt minimera kostnaderna.

Vattenfall Eldistribution AB

Har inga anläggningar som berörs och inget att erinra mot planförslaget.

Stadsarkitektkontorets kommentar

-

TeliaSonera Skanova Acess AB

Har både markförlagda och luftburna ledningar inom planområdet men bedöms inte vara i vägen för ny byggnation enligt planförslaget.

Stadsarkitektkontorets kommentar

-

Fortum Distribution AB

Fortum anger att det framtida effektbehovet inom varvsverksamheten är svårt att uppskatta och det bör i detaljplanen finnas möjlighet till att komplettera området med ytterligare nätstationer. Av programförslaget framgår vidare att ett antal fastigheter kommer att avstyckas. Dessa bör tydligt avskiljas från varvsverksamheten, då dessa inte kommer att kunna räknas som icke koncessionspliktiga nät, och får således inte försörjas med el via varvet. Eventuellt bör u-områden över marinans område avsättas för de matande elledningarna till dessa fastigheter eller tryggas med nyttjanderätt. Vidare förutsätter Fortum Distribution AB att fastighetsägarna kostnadsfritt upplåter mark för elledningar och att dessa får läggas i lokalgator och skaftvägar inklusive u-områden. För nätstationer bör man tänka på att avståndet till byggnad, byggnadsdel bör vara minst 8,0 meter, med tanke på de elektromagnetiska fälten och försiktighetsprincipen samt brandrisk. Om det blir aktuellt att flytta eller utföra andra åtgärder av Fortum Distribution AB:s befintliga anläggningar utförs detta efter beställning till Fortum Distribution AB, och bekostas av byggherren/exploatören. Ytterligare kommunikation i detta

Stadsarkitektkontorets kommentar

Synpunkterna beaktas i det fortsatta planarbetet.

ärende kommer att behövas. I övrigt har Fortum Distribution AB inget att erinra mot förslaget.

**Mälarnas
naturskyddsförening (MNF)**

MNF understryker vikten att vattnet skyddas genom tillräckliga reningsanläggningar för varvsverksamhet och bostäder. Dessutom avses ytvattnet inom områdets utgöra vattentäkt för lokal försörjning av dricksvatten efter rening. Vattenområdet utgör en vik med följaktligen begränsad vattenomsättning, varvsverksamheten och därmed förknippat underhållsarbete på båtar utgör en betydande risk för miljöföroreningar från rester av båtottenfärger, drivmedel, oljor etc. eftersom varvsverksamheten idag bedrivs med en äldre standard på rening torde en utbyggnad och modernisering utgöra ett bra tillfälle att förbättra reningsmöjligheterna. MNF anser att kommunen bör ställa stränga krav på fullgod rening och omhändertagande av miljöfarliga substanser. Det är dessvärre oklart från programbeskrivningen hur dessa höga krav skall tillgodoses. Som tillägg till ovanstående behövs även rening av avloppsvatten från bostäder och lokaler som säkras att inte Mälaren förorenas och övergöds. Det föreslås att i väntan på kommunalt VA-nät till fastigheterna skall lokal avloppshantering ske genom infiltration. MNF anser att detta sannolikt är otillräckligt och att i första hand bör kommunalt VA-avlopp anläggas, och i andra hand effektivare reningsanläggningar än traditionell infiltration.

Strandinventeringar och limnologiska inventeringar bör göras för att bedöma vilken påverkan planerna eventuellt kan få för naturvärden.

**Stadsarkitektkontorets
kommentar**

-

Synpunkterna beaktas i det fortsatta planarbetet.

Kraven på rening kommer att vara högt ställda för en enskild VA-lösning.

Strandområdets värden kommer att utredas i det fortsatta planarbetet.

Sakägare**Ilända bryggförening, Ilända s:1***Lill Forninge, Ilända 3:4**Ann-Britt och Per Helmersson, Ölsta 2:7**Mauritz Olsson, Ilända 1:9**Marie-Louise och Ulf Dunberg, Ilända**1:4**Per-Erik Pettersson och Cecilia Brundin**Petterson, Ilända 1:15**Peter Forninge, Ilända 3:4**Gunilla Carlsson, Ilända 1:5*

Anser att det är olämpligt att placera hus A i detta läge pga av att den tilltänkta vägen går rakt genom befintlig badplats och att en alternativ sträckning måste tas fram.

Bryggföreningen ifrågasätter lämpligheten att uppföra hus A med anledning av brandrisken från marinan och att brandrisken ökar för fastighetsägaren till Ilända 1:9.

Vid ett ev. vägservitut över samfälligheten förutsätter bryggföreningen att samfälligheten inte kommer att belastas av förrättelse- och upprustningskostnader pga den ökade vägbelastningen.

Bryggföreningen upplever att det redan idag är trångt mellan föreningens brygga och Tufa marins brygga och vill se en detaljerad skiss på utbyggnaden. Idag finns en strandpromenad och bryggföreningen undrar hur tanken är att den ska bli i detaljplanen.

Tillägg till ovanstående från Per-Erik Pettersson och Cecilia Brundin Petterson, Ilända 1:15

Tycker det är viktigt att strövomåden beaktas med anledning av att privata vägar bommas och strövomåden blir svåråtkomliga. Vill fortsatt kunna nyttja rätten att vistas vid stranden.

Stadsarkitektkontorets kommentar

I det fortsatta planarbetet kommer husplaceringar och väganslutningar att studeras mer detaljerat.

Kontoret anser inte att brandrisken ökar i och med placeringen av hus A. Placeringen anser dock kontoret är olämplig med anledning av att de särskilda skälen till upphävande av strandskyddet inte kan motiveras samt att fastigheten ligger inom rekommenderat skyddsavstånd till varvet. Se även miljönämndens yttrande.

Synpunkterna noteras och i kommande detaljplan kommer utbyggnaden att studeras mer detaljerat. Av säkerhetsskäl är det inte lämpligt att allmänheten rör sig längs med vattnet inom varvsområdet. Alternativt läge för passage till strandområdet studeras i det fortsatta planarbetet.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Se kommentar ovan.

**Tillägg till ovanstående från
Familjen Peter Emanuel Falck,
Ölsta 4:5**

Tycker att det är viktigt att detaljplanen tar ett större grepp om förutsättningar för strövområden. I många avseenden är man som cyklist och gående tvungen att samsas med biltrafikanter. Om Björkviksvägen kommer belastas med mer familjer och barn i skola i området ser jag det som ett mycket stort trafik-säkerhetsproblem. Som det redan är idag promenerar barnfamiljer på Björkviksvägen och samsas med bilar i 70 km/h.

En promenadstig borde följa den gamla sträckningen för den smalspåriga järnväg som låg längs med tegelbruks- området i söder och som följer Klippans skog i väster och senare kopplas till den befintliga åkervägen till gamla Ilända. Denna gång-, cykelväg är ett alternativ för barn att ta sig till Färentunaskolan. Det är viktigt att öppna upp alternativa gång-, cykelvägar. Det har enligt boende blivit allt svårare att ta sig ner till och längs med vattnet. Den väg som också är avstängd har mer och mer privatiserats för att nu senaste året slyat igen och man blir tillsagd om att man går på privat väg.

Falck anser att det är en smyg-privatisering av strandlinjen och en ökad svårighet att ta sig runt till fots. Man bör därför se till att ordna gång-, cykelväg i området så att Klippan 1:6 och de föreslagna området kopplas samman och att man ser över längre möjliga stråk i landskapet både till Hilleshög kyrkby, vilket tydligen var möjligt för inte allt för länge sedan, samt även kanske till Karlskärviken och friluftsbadet där så att man inte privatiserar strandlinjen och

**Stadsarkitektkontorets
kommentar**

Synpunkterna noteras. Trafiksäkra gc-vägar till skola och hållplats är viktiga faktorer vilket studeras i det fortsatta planarbetet.

Av säkerhetsskäl är det inte lämpligt att allmänheten rör sig längs med vattnet inom varvsområdet. Alternativ passagemöjlighet till strandområdet studeras i det fortsatta planarbetet.

bygger bort möjligheten att röra sig utefter denna vilket är tanken med strandskyddet. Falck tycker att om ett antal fastigheter styckas av för att få ekonomi till verksamheten och att man då också ska göra avkall på strandskyddet, så vore det inte mer än rätt att ge tillbaka något till de övriga boende i området. En tanke kan ju vara att man röjer för promenadstråk alltifrån Äppelfabriken vid Hilleshögviken, så att man kan ta sig till Karlskärsviken och vidare till Eldgarnsö utan att behöva ta bilen och då kunna röra sig vattennära. En del anser även att den kanal som en gång förband Karlskärsviken med Väntholmsviken skulle återställas.

**Rolf Gustafsson, Ölsta 5:6.
Delägare i Sa:1**

Tycker att planeringen av nybyggnad på fastigheten A är olämplig, det är ett litet område som bör lämnas ifred. Söder om A är det bebyggt lokaler som kan vara brandkänsliga och väster om är det en handelsträdgård som ofta får leveranser av varor. Det medför buller i och med det arbete som utförs. Byggs det intill kan det bli obehag i form av belysning från växthuset.

**Arne Kragsterman, Skrivarhuset
1:1**

Vi har i flera generationer vårdat skog, åker och trädgård med bostads- och ekonomibyggnader för att behålla det gamla hemmanets karaktär vid Väntholmsviken, som ett rekreativcentrum. Vissa år har sommarfår fått beta för att bl.a. hålla efter sly i de gamla hagmarkerna. Det planerade villaområdet utlovas god kontakt med Klippans skog för rekreation. Vårt skogsskifte, som är en del av skogen, ligger som en buffert innan man kommer till "storskogen". Det kan förmodas att familjerna och deras barn gärna skulle leka i skogen och bygga

**Stadsarkitektkontorets
kommentar**

Stor del av fastighet A ligger inom strandskyddsområde och utgörs av uppvuxet naturområde med flera ekar. Fastighet A ligger även inom rekommenderat skyddsavstånd till varvsverksamheten. Se även miljönämndens yttrande. Kontoret delar uppfattningen om att fastigheten inte bör planläggas för bostadsändamål.

**Stadsarkitektkontorets
kommentar**

Synpunkterna noteras.

kojor och annat trevlig. Det är en förtjusande tanke och våra barn och barnbarn har haft denna förmån under lugn och ro i norra Färingsös glesbygd. Tyvärr kan vissa störningar uppkomma när fåren betar i hagar längs gränsen. Då använder vi elektriska stängsel som är lätta att sätta upp.

Vi förstår att utveckling och exploatering i det gamla kulturlandskapet ca 4 mil från storstaden och vid Mälarens rena vatten är mycket attraktivt. Vi föreslår att mindre del av Skrivarehuset 1:1 gränsande mot Ilända 1:6 innefattas i detaljplanen med ca 6 fastigheter med friliggande enfamiljehus i likhet med på andra sidan gränsen. Det finns redan tre mindre och rustade bostadshus på plats som kan infogas huvuddelen av fastigheten med åkrar och mangård- och ekonomibyggnader kvarstår som jordbruksfastighet. Förslaget innebär att det föreslagna villaområdet med ca 7 fastigheter skulle utökas med ca 6 fastigheter till ett något större villasamhälle med ökade skatteintäkter och vissa andra synergieffekter. Vårt förslag till utökad detaljplan innebär att vi, i likhet med Gillesvik, kan finansiera ytterligare verksamhet för vår del genom förvärv av en skogsfastighet i en lugnare omgivning.

Om denna handlingsfrihet kommer att föreligga är vi beredda att snabbt tillstyrka en slutlig detaljplan med vissa förslag till ändringar som kan diskuteras. Det andra alternativet är givetvis att i olika instanser överklaga, vilket som regel fördröjer ett beslut under längre till och därmed bevarar vår ostörda miljö ytterligare tid. Vi förordar det snabbare alternativet.

I avvaktan på slutförandet av detalj-

Stadsarkitektkontoret har politiskt uppdrag att ta fram ett program för fastigheten Ilända 1:6. Att utöka planområdet med ytterligare sex nya fastigheter på fastigheten Skrivarehuset 1:1 frångår uppdragsbeslutet och är inte aktuellt.

planen, som givetvis kommer att påverka ställningstagandet föreslår vi att nybebyggelse E och D i första hand flyttas till 14 och 15. Att klämma in tomterna E och D på ömse sidor vita byggnadens tomt förefaller inte realistiskt eftersom man eftersträvar tomtstorlekar på mellan 1000 till 3500 kvm. Vi vill även fästa kommunen i Kulturens övärld

Synpunkterna noteras.

uppmärksam på den röda byggnaden är en historisk intressant byggnad både till utseende (byggnadsstil) och tidigare hyresgäster. Det borde kanske vara den enda kvarvarande arbetarbostaden från de många nedlagda tegelbruken från början av förra seklet. Den är nu uthyrd och verkar ha stabil grund och tak, vilket är det viktigaste för en över 100 år gammal byggnad. Givetvis behöver den renoveras eftersom den nye ägaren visat stort intresse att få in likvida medel för upprustning och utbyggnad av varvet förstår vi att den billigaste lösningen är att riva den gamla byggnaden och bygga nytt, vilket vi inte tycker att kommunen skall bevilja.

Hur man kan kalla dumpade jordmassor en enstaka större utspridda stenar för en stenkista är helt missvisande och leder tankarna fel. Eftersom jag är uppvuxen på 30-talet och följt utvecklingen kan jag verifiera att det inte finns och aldrig funnits någon stenkista eller brygga i det gamla alsnåret, som högs ned och fylldes med okänt material någon gång under 80- eller 90-talet. Det hela gick väldigt snabbt och vi fick aldrig yttra oss över att Tufa Marin höjde marknivån ca en meter ända till sjökanten från ursprungliga nivån. För den som lämnat det felaktiga underlaget till kommunen vill vi bara påpeka att en stenkista är en stenfylld timrad kista anlagd på sjöbotten ofta som underlag till en brygga. Att på angiven plats precis utmed vår gräns placera en

ny brygga är helt oacceptabelt och vi tar för givet att uppgifterna korrigeras. De instämmer i att planläggningen bör lösa infartsfrågan till Skrivarhuset över Ilända 1:6. Det är av synnerlig vikt att detta snarast får en acceptabel lösning efter vad som hänt under 2012 (se skrivelse till Gillesvik Marinfastigheter daterad Älvsjö 2013-02-03). Där framgår tydligt hur våra utfartsvägar blockerats respektive försetts med ett svårhanterligt hänglås till stort förfång.

Bengt Raab, Ilända 1:7

Väg J är olämplig att bygga. Dels ändras samfällighetens väg till en genomfart till bostad vilket är olämpligt. Dels ökar trafiken på vägen som i så fall skulle gå genom en badplats där många barn och vuxna tidvis vistas. Dels används planens kant mot Tufa Marin som parkering och denna måste istället hållas öppen om väg J skapas.

Skapandet av ett eventuellt vägservitut över samfälligheten ifrågasätts. Samfälligheten skulle inte kunna acceptera förrättelsekostnader och upprustningskostnader av befintlig väg samt övriga vägstnader p.g.a. den ökade belastningen.

Brygga 22 är olämplig med nuvarande utformning av brygga 21 och samfällighetens brygga på Ilända S:1. Samfällighetens brygga fungerar idag som en barriär vid bad och lek på badplatsen mot trafiken av båtar in till Tufas bryggplatser. En omplacering är svår att göra med samma funktion, utan att även badplatsen behöver flyttas in i viken. Strandlinjen vid Tufa Marin har använts som strandpromenad sedan slutet på 70-talet av vår familj och många andra. Frekvensen har varit relativt låg, men utnyttjas året om. Både gång- och

Stadsarkitektkontorets kommentar

I det fortsatta planarbetet kommer husplaceringar och väganslutningar att studeras mer detaljerat liksom allmänna gång- och cykelvägar.

Exploatören bekostar förrättelse- och upprustningskostnader av eventuella vägätgärder på befintliga vägar samt anläggande av nya vägar. Kostnader för de fastigheter som nyttjar vägen fördelas efter andelstal.

Av säkerhetsskäl är det inte lämpligt att

cykeltrafik har varit möjlig fram till början på 2010-talet då en låst grind införts vid varvets infart. Hur kan möjligheten till åtkomst av strandlinjen bevaras vid detaljplaneringen? En anslutning till gång-, cykelväg runt marinan och även mot Klippans skog skulle vara önskvärt. En inhägnad av strandområdet leder till att strandlinjen som idag används som strandpromenad inte blir tillgänglig. Bengt förordar öppna områden med tillträde för gång- och cykeltrafik.

Lars Engström, Ölsta 4:11 och Aila Engström Ölsta 2:13

Fem nya bostadshus planeras, vilket kan vara möjligt om placeringen av dessa görs i område B-E snarare än att placera en ny fastighet vid A. Tomternas uppdelning och placering av byggnader bör kunna göras så att en naturlig uppdelning kan skapas, utan karaktär av alltför tät bebyggelse uppstår. På så sätt kan projektets ekonomi stora drag uppnås med mindre påverkan på området som helhet.

Hus A har en olämplig placering. Dels närhet till samfällighet S:1 med badplats. Dels brandskydd mot byggnader på Tufa Marins varvsverksamhet. Dels förstör grönområdet som finns som en naturlig avgränsning mot varvet idag. Beroende på utformningen kan även strandlinjens åtkomst bli begränsad. Med placering av hus A inom föreslaget läge ifrågasätts lämpligheten p.g.a. brandrisken vid marinan. Det har redan varit två bränder då fastighetsägaren i Ilända 1:9 befarade att även hans hus skulle brinna ner. Om bebyggelse uppförs mellan Ilända 1:9 och marinan skulle brandrisken definitivt öka för denna fastighet.

allmänheten rör sig längs med vattnet inom varvsområdet. Alternativ passage till strandområdet studeras i det fortsatta planarbetet.

Stadsarkitektkontorets kommentar

I det fortsatta planarbetet kommer husplaceringar och väganlutningar att studeras mer detaljerat liksom gång- och cykelvägar.

Kontoret bedömer inte att brandrisken ökar vid en placering av hus A enligt planprogrammet. Placeringen anser dock kontoret är olämplig med anledning av att de särskilda skälen till upphävande av strandskyddet inte kan motiveras samt att fastigheten ligger inom rekommenderat skyddsavstånd till varvet. Se även miljönämndens yttrande.

Väg J är olämplig att bygga. Dels ändras samfällighetens väg till en genomfart till bostad vilket är olämpligt. Dels ökar trafiken på vägen som i så fall skulle gå genom en badplats där många barn och vuxna tidvis vistas. Dels används planens kant mot Tufa Marin som parkering och denna måste istället hållas öppen om väg J skapas. Skapandet av ett eventuellt vägservitut över samfälligheten ifrågasätts. Samfälligheten skulle inte kunna acceptera förrettelsekostnader och upprustningskostnader av befintlig väg samt övriga vägkostnader p.g.a. den ökade belastningen. Hus A skulle få en oproportionerlig stor användning av vägen som både skulle omfatta byggtrafik och vanlig trafik, som även i viss omfattning negativt påverkar samfällighetens användning av Ilända S:1.

Brygga 22 är olämplig med nuvarande utformning av brygga 21 och samfällighetens brygga på Ilända S:1. Samfällighetens brygga fungerar idag som en barriär vid bad och lek på badplatsen mot trafiken av båtar in till Tufas bryggplatser. En omplacering är svår att göra med samma funktion, utan att även badplatsen behöver flyttas in i viken. Detta skulle i så fall vara svårt då stranden blir grundare inåt viken, det skulle kunna kräva orimligt stor kostnad för muddring och ny sand även för en väldigt kort omplacering. Att flytta brygga 21 är förmodligen inte heller aktuellt. Samfälligheten upplever att det redan idag är trångt mellan bryggan på Ilända S:1 och Tufa Marins brygga.

Strandlinjen vid Tufa Marin har använts som strandpromenad sedan slutet på 70-talet av vår familj och många andra. Frekvensen har varit relativt låg, men

Olika alternativ till väganslutningar kommer att studeras i det fortsatta planarbetet.

Exploatören bekostar förrättelse- och upprustningskostnader av eventuella vägåtgärder på befintliga vägar samt anläggande av nya vägar. Kostnader för de fastigheter som nyttjar vägen fördelas efter andelstal.

Av säkerhetsskäl är det inte lämpligt att allmänheten rör sig längs med vattnet inom varvsområdet. Alternativ passage till strandområde kommer att studeras i det fortsatta planarbetet.

utnyttjas året om. Både gång- och cykeltrafik har varit möjlig fram till början på 2010-talet då en låst grind införts vid varvets infart. Hur kan möjligheten till åtkomst av strandlinjen bevaras vid detaljplaneringen? En anslutning till gång-, cykelväg runt marinan och även mot Klippans skog skulle vara önskvärt.

Nuvarande infartsväg som går igenom del av Ilända 1:8 verkar olämplig att fortsätta användas då nya bostäder och Tufa Marins verksamhet nu planeras att utöka. Förslagsvis utreds detta med samtliga berörda grannfastigheters synpunkter i detalj, så som diskuterats på informationsmötet i kommunhuset i januari 2013. En sträckning längs ytterkant på tomterna verkar rimligare då nu detaljplaneringen görs.

Väg H bör vara bästa alternativ av anslutningsväg och den kan dras med en anslutning hela vägen fram till vattenlinjen. En möjlighet till avgränsningar ur säkerhets och stöldskydd ska kunna införas på Tufa Marin utan att begränsa möjligheten till att beträda strandlinjen för gång-, cykeltrafik.

Sammanfattning

De inkomna synpunkterna har lett till att texten i planprogrammet kompletteras enligt Länsstyrelsens synpunkt om att de strandskyddsbestämmelser som gällde innan den 1 juli 2009 ska tillämpas i planarbetet.

Övriga synpunkter som framförts beträffande väganslutningar, husplaceringar, anläggande av gång- och cykelväg samt tillgänglighet till strandområdet kommer att studeras i det fortsatta planarbetet. Ytterligare undersökningar och utredningar kommer göras såsom geotekniska förhållanden, markföroreningar, va-lösning, kompletterande bullermätning samt undersökning av strandvärden.

Planområdet föreslås utökas i kommande detaljplan till att även omfatta väganslutningen till väg 800.

Placeringen av fastighet A anser kontoret är olämplig med anledning av att de särskilda skälen till upphävande av strandskyddet inte kan motiveras samt att fastigheten ligger inom rekommenderat skyddsavståndet till varvet. Minst 100 meter mellan störande verksamhet och nya bostäder bör tillämpas.

STADSARKITEKTKONTORET

Johan Andrade Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef

Annica Karlsson
Planarkitekt