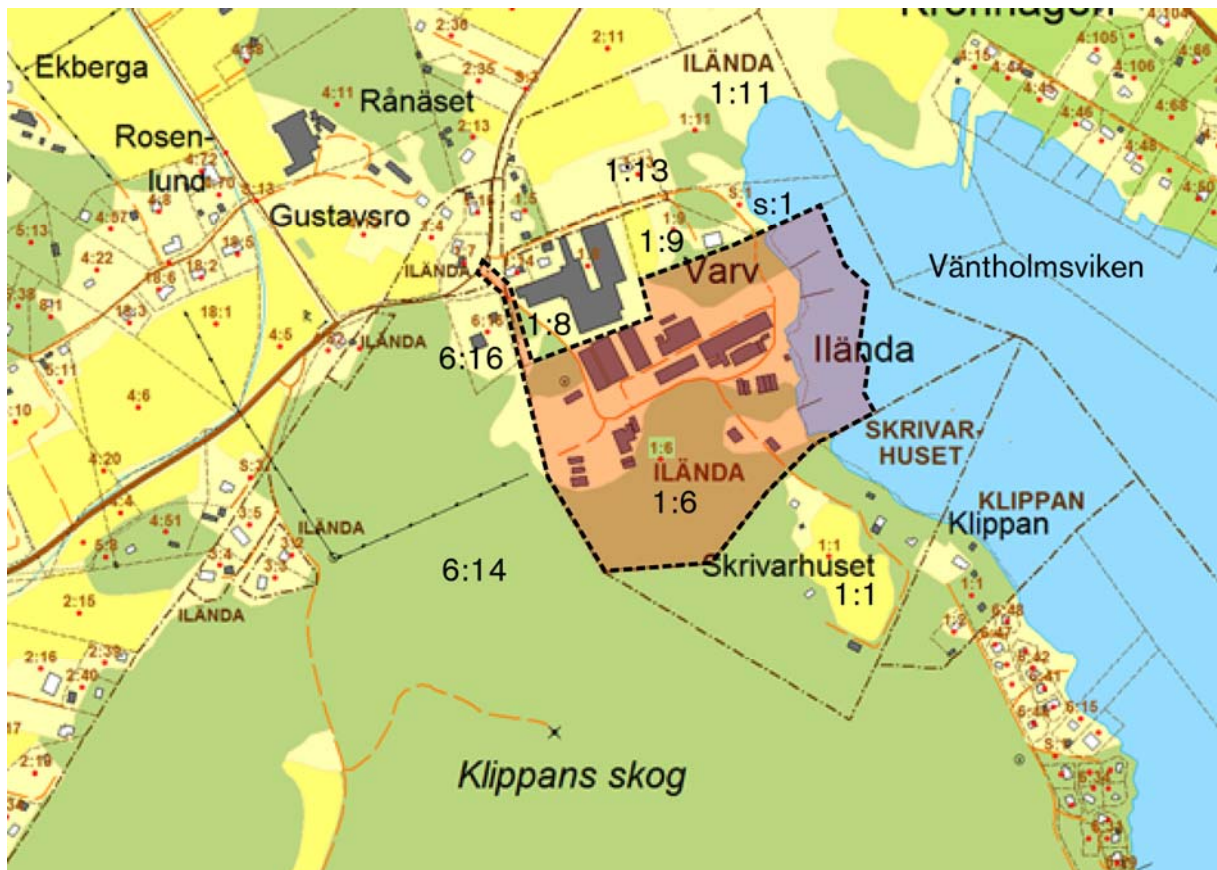


Detaljplan för Tufa Marin (fastigheten Ilända 1:6) på Färingsö i Ekerö kommun, Stockholms län
dnr PLAN.2007.20.214

PLANBESKRIVNING



Planområdets läge på Norra Färingsö

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Rapport; Bullerutredning för detaljplan 130917, Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB
- Rapport; Provpumpning av vattentäkt, 140113, Geo markservice
- Rapport; Anläggning för enskilt avlopp, 140116, Delta Geo markundersökningar
- Behovsbedömning

BAKGRUND

Inom planområdet finns Tufa Marin som bedriver varvsverksamhet, service och reparationer, vinterförvaring samt upptagning och sjösättning av båtar. Det finns ett stort behov för sjöfartsservice i östra Mälaren och målsättningen med planen är att verksamheten kan fortleva såsom idag.

Kommunen har haft synpunkter på befintlig avloppsanläggning på fastigheten, varför en avloppsutredning gjorts som beskriver befintligt avlopp och föreslår åtgärder. Fastighetsägaren planerar nu att åtgärda bristerna i samband med planläggningen av fastigheten.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att trygga och utveckla befintlig varvsverksamhet. I samband med upprättande av detaljplanen prövas även förutsättningarna att förtäta området med nya bostäder, som skall ge underlag för upprustning av varvet, samt upphäva delar av strandskyddet. En förtätning får inte inskränka möjligheten att bedriva varvsverksamheten.

PLANDATA

Planområdet är beläget i norra delen av Färingsö och uppgår till cirka 9 hektar, inkl vatten.

Samtliga fastigheter är privatägda och till stora delar bebyggda. Fastigheterna som ingår i planområdet är Ilända 1:6, där Tufa Marin idag bedriver sin verksamhet, samt Ilända 1:7, 1:8, 1:14 och Prästnibbla 6:14. De senare berörs vid väkanslutningen mot Björkviksvägen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Planområdet, liksom hela Ekerö kommun, omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap 1-2 §§ MB. Med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns omfattas Mälaren med öar och strandområden i sin helhet av riksintresse. Inom detta område ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

Översiktsplanen

Översiktsplanen anger att det är viktigt att bevara och utveckla verksamheter såsom marinor m.fl. eftersom nyetablering av sådana företag i framtiden sannolikt inte låter sig göras i Mälaren eller på Mäläröarna.

Översiktplanen anger även att den största utbyggnaden av bostäder ska ske inom tätortsbandet, ett stråk från Ekerö centrum via Västeräng och Södra Färingsö till Stenhamra. För ny bebyggelse på landsbyggden utanför planlagda områden anger översiktsplanen att ny bebyggelse endast bör tillkomma i eller i anslutning till befintliga bebyggelsegrupper. Den nya bebyggelsen måste anpassas till områdets karaktär avseende tomt- och byggnadsstorlek, höjd, utformning och färgsättning. Nya byggnader ska undvikas i värdefulla natur- eller strandområden.

Ekerö kommuns VA-plan åskådliggör i stora drag intentionerna avseende lämplig framtida användning och hushållning med mark- och vattenområden samt ger vägledning hur bland annat bebyggelsen ska utvecklas. I planen anges att aktuellt planområde har lågt behov av kommunalt VA och att anslutning till det kommunala verksamhetsområdet bedöms ske efter år 2030. Vidare anges att nya planområden som innebär nya åretruntbostäder ska undvikas och att nybyggnation av enstaka nya bostäder provas från fall till fall genom förhandsbesked. Inom vissa tätbebyggda områden ställs särskilda krav på VA enligt miljönämndens riktlinjer och tidsbegränsade tillstånd kan förekomma.

Detaljplaner

Området är inte detaljplanelagt. Närmaste detaljplanelagda område är detaljplanen för Ölsta 1:8 med flera fastigheter, som vann laga kraft 1959 samt bebyggelsen 300 meter söderut längs Klippans väg, som omfattas av detaljplanen för del av Prästnibbla 6:6 med flera, som vann laga kraft 2000.

Planprogram för området

Ett program enligt plan- och bygglagen, PBL 5 kap 18 §, har tagits fram för Ilända 1:6 och skickats ut på remiss till sakägare och myndigheter under tiden 2012-12-20 till 2013-02-15. De inkomna synpunkterna har lett till att planområdet har minskats i norr, samt att en ny väganslutning föreslås.

Den 1 april 2008, KSau §93, gav kommunstyrelsens arbetsutskott stadsarkitektkontoret i uppdrag att ta fram ett program för Ilända 1:6. Kommunstyrelsens arbetsutskott har 2012-11-13 gett stadsarkitektkontoret i uppdrag att genomföra programsamråd.

Kommunstyrelsens arbetsutskott har 2013-06-11, KSau §105, beslutat att godkänna programmet och ge stadsarkitektkontoret i uppdrag att arbeta vidare med plansamrådshandlingar.

Detaljplanen handläggs enligt äldre plan- och bygglagen (ÄPBL 1987:10).

KSau beslutade **2014-XX-XX** att genomföra samråd med de upprättade handlingarna.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom primär och sekundär skyddszon för östra Mälarens vattenskyddsområde, inom vilket särskilda föreskrifter har tagits fram i samverkan mellan Länsstyrelsen i Stockholms län, Stockholm Vatten, Norrvatten och Ekerö kommun. Enligt skyddsföreskrifterna får dagvatten från nya eller ombyggda större hårdtytor inte släppas ut direkt till ytvattnet utan rening. Skyddsföreskrifterna finns att ta del av hos de medverkande instanserna och ska beaktas vid exploatering.

Strandskydd

För området gäller strandskydd, 100 meter upp på land och 100 meter ut i vattnet.



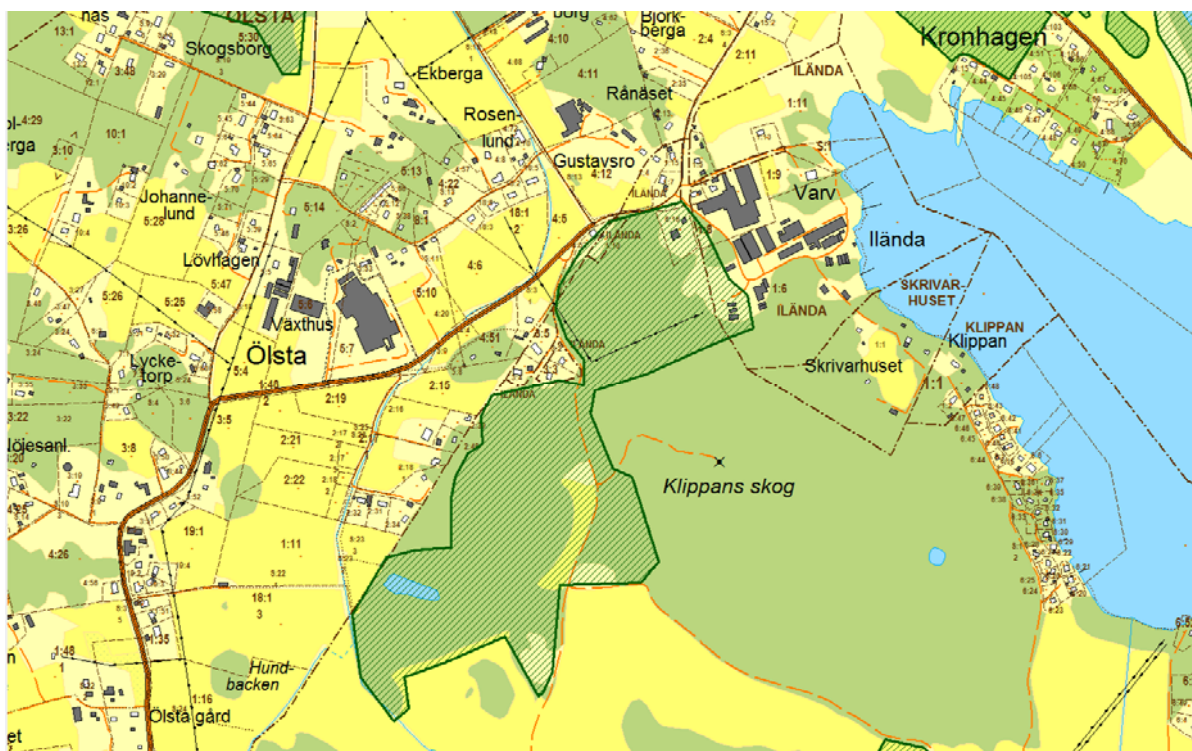
Kartan visar strandskyddet, rött streck.

Planarbetet inleddes före den 2 maj 2011 då de nya strandskyddsbestämmelserna inom östra Mälarens vattenskyddsområde trädde ikraft. Det ankommer därmed på Länsstyrelsen att besluta om upphävande av strandskydd. För att Länsstyrelsen ska kunna besluta om att upphäva strandskyddet krävs särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken. Läs även om strandskyddsupphävandet på sid 11.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Natur och mark

I den naturinventering som gjordes 2002 framgår att västra delen av Ilända 1:6 sammanfaller med det område som där benämns område FÅR 71 – Ilända lergropar. Området är ett flera hektar stort komplex av lergropar på kalkrika leror, vilket medför en intressant flora med bland annat flera orkidéarter. Områdets utbredning stämmer dock inte med verkligheten och sträcker sig inte in på fastigheten Ilända 1:6 i väster, se bild på nästa sida som illustrerar gränsen enligt naturinventeringen.



Naturområdets gräns går tvärs över västra varvsplanen enligt naturinventeringen 2002.

Planområdet är överlag plant och låglänt och de stora centrala ytorna används för båtupplag och är bebyggd med hallar för båtar. I den mer höglänta norra delen av området finns ett skogsområde med uppvuxna ekar. Den höglänta södra delen av området är beväxt med en blandning av barr- och lövskog. Höjderna utgörs av morän och berg i dagen.

Enligt "Geologiska kartbladet – Stockholm NV" utgörs marken av kalkhaltiga leror.

Bebyggelse

Området Ilända har en blandad karaktär av småskaliga fritids- och permanentus samt storskaliga verksamheter så som många växthus och marinans hallar. Bostadsbebyggelsen har en varierad utformning i material och volym och består främst av trähus i 1-2 våningar med sadeltak, ibland med en framskjutande frontespis, men även tegel- och putsade fasader förekommer, liksom valmade tak.

Befintliga bostadshus på Ilända 1:6.



Båthallar och skärmtak över båtar på centrala varvsplanen.

Verksamheter och service

Tufa Marin utgör ett service- och reparationsvarv som utför arbeten på båtar och mindre skepp. Varvet har verkstäder och smedja samt uppställning av båtar i kallhall, varmhall, samt utomhus. En del tyngre transporter förekommer på vägen men den största delen av båtarna kommer till varvet via sjövägen. Idag har c:a 350 båtar sin vinterplats här, c:a 45 båtar på brygga och 7-8 st på svaj på bojar.

Färentuna har förskola och skola till och med årskurs 6, Stenhamra har skola årskurs 7-9. Livsmedelsbutiker finns i Kungsberga och Skå, där även bensinstation och återvinningsstation finns. Större utbud av service och handel finns vid Ekerö centrum.

Kultur

På fastigheten fanns tidigare Ilända tegelbruk, som startade tillverkningen 1907. Den verksamheten lades ner 1976 och tre år senare startade man varvsverksamhet här. De äldsta byggnaderna på området ser ut att vara det röda huset (benämnt 9 i programhandling), som ser ut att vara byggt c:a 1910-20, hamnkontorets tegelbyggnad (benämnt 8 i programhandling), som ser ut att vara byggt c:a 1930, och en förfallen mindre ladugård (benämnt 13 i programhandling), vars byggår är svårare att fastställa, men kan troligen vara jämnårigt med det röda huset.

Fornminnen

Inom området finns inga fornlämningar redovisade i Riksantikvarieämbetets fornminnesregister.

Rekreation

Inom området finns ont om allmän mark för lek och rekreation. Dock finns natur- och rekreationsområden i nära anslutning till planområdet.

Kollektivtrafik

Buss 317 och 338 trafikerar mellan Brommaplan och Björkvik. Närmsta hållplats är Ilända Konsum (affären finns ej längre), som ligger cirka 300 m från fastigheten.

Gator och trafik

Planområdet nås via den asfalterade Björkviksvägen. Från denna leder idag den grusbelagda vägen, Ilända bryggväg, in på området över fastigheten Ilända 1:8. Den föreslagna nya lokalgatan skulle i ett framtida scenario kunna försörja fler nytillkommande bostäder i anslutning till denna lokalgata, kanske i samband att kommunalt VA dras fram till Ilända.

Teknisk försörjning

Fortum distribuerar el till området och husen värms upp enskilt. Samtliga fastigheter har idag enskilt vatten och avlopp. Kommunal entreprenör sköter sophämtningen.

Området består av förhållandevis lite hårdgjorda ytor. Det är framför allt Tufa Marin som behöver ta hand om sitt dagvatten så det inte rinner direkt ut i Mälaren.

Klimatkrav och torrlägningsföretag

Nybyggnation ska ske på en nivå som klarar framtida förhöjda vattennivåer i Mälaren. För att undvika problem vid höjda vattennivåer anger kommunens översiktsplan att sockelhöjden på nya bostadshus ligga på minst + 1,6 meter enligt höjdsystemet RH00. Länsstyrelsen förordar en lägsta grundläggningsnivå på + 2,3 meter, enligt samma höjdsystem, vilket föreslås i detaljplanen.

Planområdet berörs inte av något torrlägningsföretag.

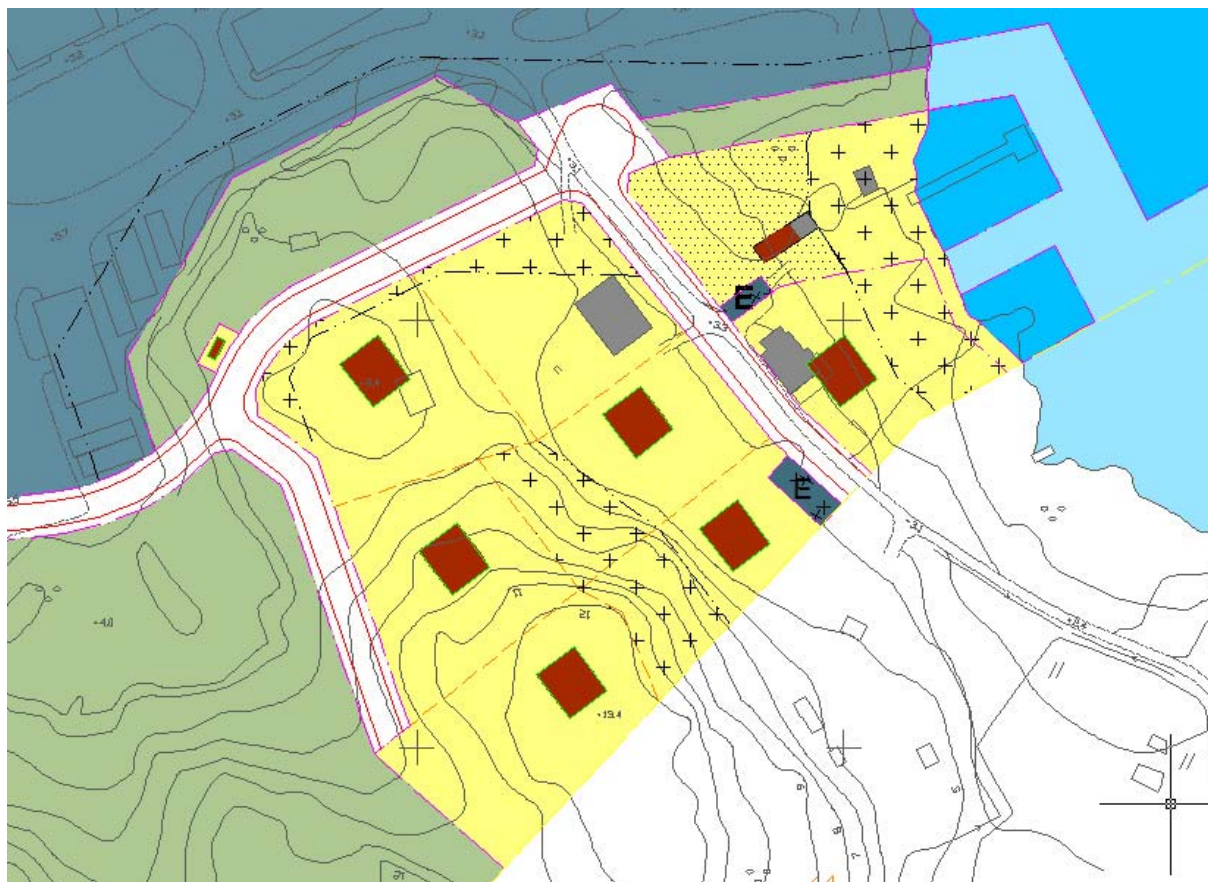
Hälsa och säkerhet

Enligt Ekerö kommuns radonriskkarta är planområdet ett normalriskområde. Inom Tufa Marins område hanteras en viss mängd kemikalier, drivmedel och bränsle. Denna mängd är ur risksynpunkt inte betydande och främst kopplat till påverkan för naturmiljö och arbetsmiljö. Området är något kuperat och eftersom varvet ligger på en lägre nivå än omgivande bebyggelse medför detta att verksamheten är avskild i förhållande till föreslagen bostadsbebyggelse.

Vid verksamheten används olika former av motordrivna verktyg som alstrar buller. Dock sker huvuddelen av detta arbete inomhus. På varvet förekommer arbeten på de uppställda båtarna så som putsning, tvättning och slipning. Buller emitteras även från mekanisk bearbetning, motorer, kompressorer och ventilationsfläktar. Bullerutredningen kommer fram till att verksamheterna förekommer under begränsade tider av året och då endast dag och kvällstid. Vid de planerade bostäderna innehålls riktvärdena för externt industribuller utan särskilda åtgärder. Inomhus innehålls Socialstyrelsens riktvärden för maximal ljudnivå samt riktvärden för lågfrekvent buller. Utsläpp till luft sker av motoravgaser, svetsgaser och lösningsmedel. Avloppsvatten från anläggning kan innehålla oljor, rengöringsmedel,

lösningsmedel och färgstoff. Bef. avlopp från varvet går idag till tvåkammарbrunn som slamsugs två gånger per år.

UTBYGGNADSFÖRSLAG



Illustrationen visar förslag till utbyggnad av Ilända. Befintliga hus redovisas i grått och förslag till nyttillkommande bebyggelse i brunrött. Då det bef. huset närmast vattnet är i dåligt skick redovisas där både bef. och ev. ny husplacering. Fastighetsgränserna fastställs inte i detaljplanen utan vid senare lantmäteriförrättning.

Utbyggnadsprinciper

Det är viktigt att varvets verksamhet värnas vid tillkommande nybyggnation. Detaljplanen möjliggör att området varsamt kan kompletteras med ny bostadsbebyggelse som anpassas i skala och utformning till befintlig bebyggelse.

Målsättningen är bibehålla den lantliga karaktären i området som kännetecknas av bland annat grusade vägar, relativt stora tomter och kontrasterna mellan skogpartier och de öppna landskapsrummen.

Nya bostäder tillåts inte i varvets närhet för att inte påverkas av störningar eller hindra verksamhetens utveckling. Bostäder tillåts inte heller inom 25 meter från strandlinjen för att bevara goda livsmiljöer för växt- och djurlivet. Nedanför och bredvid bostäderna ingår i planen en gemensamhetsanläggning med brygga för alla tomter. På denna yta finns idag en bastu och en förrådsbyggnad, där bastubyggnaden inom planen kan förlängas upp mot vägen, genom en mindre tillbyggnad. Denna är tänkt så att gemensamhetsytan även skall kunna ha en användning vid sämre väder.

Bostadsbebyggelse

Kommunsstyrelsens beslut anger att inriktningen för planarbetet ska vara 5 nya bostadsfastigheter, utöver de två befintliga. För att bibehålla den lantliga karaktären i området anger detaljplanen att nyttillkommande fastigheter inte får vara mindre än 1 400 kvm.

Inom bostadstomt får högst en huvudbyggnad uppföras. Garage eller komplementbyggnad får sammanbyggas med huvudbyggnad. Högst får totalt 250 kvm byggnadsarea uppföras inom tomt varav komplementbyggnader och garage sammantaget högst får uppta 60 kvm.

Huvudbyggnader ska placeras minst 0,3 meter från tomtgräns eller annan gräns. Komplementbyggnader får dock placeras 1,0 meter från annan gräns än mot väg om placeringen bedöms lämplig vid bygglovprövningen. Om garage sammanbyggs med bostadshus ska avstånd till fastighetsgräns vara minst 4 meter. Vid prövningen ska grannyttrande inhämtas. Garage kan vid starkt sluttande terräng få byggas närmare än 6,0 meter mot väg om garageinfarten inte förläggs direkt mot väg.

Ett område på cirka 25 meter närmast vattnet får endast bebyggas med komplementbyggnad som får vara högst 20 kvm och utan inredd vind. Detta för att bevara goda livsmiljöer för djur- och växtliv. För komplementbyggnader och garage är högsta byggnadshöjd 3,0 meter, högsta nockhöjd 4,0 meter och största taklutning 27 grader.

Verksamheter

Varvsverksamhet

Marken som används för varvsverksamhet bibehålls såsom idag. Inom varvsområdet (J₁K) får småindustri, hantverk och kontor med inriktning på marin verksamhet anläggas. Största byggnadsarea i procent är 60% och högsta byggnadshöjd är 11,0 meter. Verksamheten får inte vara störande för omgivningen. Ekvivalent ljudnivå för buller vid bostad får inte överstiga 50 dB(A) dagtid kl 07.00-18.00, 45 dB(A) kvällstid kl 18.00-22.00 samt söndag och helgdag kl 07.00-18.00, 40 dB(A) nattetid kl 22.00-07.00. Tillhörande varvsverksamheten anges även ett vattenområde, där varvet föreslås få ägna sig åt vattenverksamhet. Genomförandet av detaljplanen kan innebära vattenverksamhet vilket kräver tillstånd eller anmälan enligt miljöbalkens 11 kap. (1998:812) samt förordningen om vattenverksamhet (1998:1388). Ett skyddsområde, där störande verksamhet inte får förekomma föreslås kring varvets verksamhetsområde som vetter mot nya och befintliga bostäder. Varvet föreslås få uppföra ogenomsiktligt plank längs varvsområdets kant upp till en höjd om 2,5 m, för att inte störa omgivande bostadsbebyggelse. Naturområdet mellan varvet och bostäderna kommer även agera visuellt skydd. Inom varvsområdet föreslås enklare väder- och vindskyddande konstruktioner uppföras som var och en rymmer en båt.

Vattenområde

Det är av värde för såväl friluftsliv som biologiskt liv att vattenområdet inte exploateras alltför mycket. Delar av vattenområdet är dock redan ianspråktaget idag av flertalet privata bryggor. Detaljplanen anger att vattenområdet vid varvet även fortsättningsvis kan ianspråkta för hamnverksamheten.

Inom bryggområdena som anges på plankartan finns idag befintliga bryggor. Detaljplanen anger att högst en småbåtsbrygga får anläggas inom område som betecknas WB1. Inom område WB2 får en gemensam småbåtsbrygga anläggas. Detta vattenområde ansluter till en gemensamhetsanläggning som leder till vattnet och delas av nya och befintliga hus som inte har egen brygga (WB1).

Då strandskyddet inte avses upphävas inom vattenområde WB1 och WB2 innebär det att strandskyddsdispens ska sökas för anläggande av brygga, även om åtgärden i sig inte är bygglovspliktig.

Trafik och kommunikationer

Befintlig väg genom varvsområdet kommer genom planläggningen av fastigheten till större delen att hamna inom varvsområdet. En ny väg föreslås anläggas väster och söder om varvet och kan då försörja nya och befintliga bostäder, helt utanför varvsområdet. Trafiken i området förväntas öka något i och med tillkommande fastigheter och den föreslagna nya vägen anpassas efter detta.

Gång och cykeltrafik

Det finns idag inte någon möjlighet för allmänheten att röra sig utefter strandområdet utan att beträda privata eller samfälliga fastigheter. Strandområdet utgörs idag till stor del av varvsverksamhet samt privata fastigheter men nyttjas trots det av



Tre möjliga vägar för gående

allmänheten som rör sig längs med vattnet. Varvets verksamhet gör det inte lämpligt som promenadstråk med fri passage längs med vattnet vid båtupptagning och sjösättning. Om varvsområdet är avstängt med grindar då, kan man vid övriga tider under året erbjuda fri passage i nord-sydlig riktning. Viktigt är då att barn/ungdomar inte kan leka på området när grindarna står öppna.

Vassen längst in i Väntholmsviken gör att man inte kan röra sig längs med vattnet norrut från varvet, utan kan i bästa fall ta sig torrskodd över ängarna längs linje C, enligt bild nedan. Förbi varvet tar man sig idag längs linje B, vilket motsvarar den väg som skulle vara tillgänglig fortsättningsvis, med undantag för båtupptagning och sjösättning. Den nya lokalgatan A, erbjuder dock en kortare väg förbi varvet och bör användas ur säkerhetssynpunkt, med anledning av att man vill undvika barns/ungdomars eventuella lek på området bland uppställda båtar.

Detaljplanen föreslår att en separat gång- och cykelväg, minst 2 meter bred, anordnas längs den vägsträcka där det förekommer transportfordon till varvet mellan varvets infart och buss- och skolbushållplats vid Björkviksvägen. Vidare kan man gå till skolan på grusade vägar genom skogen enl. karta nedan. Sträckan A skulle behöva kompletteras med en gångväg och längs Färentunavägen, sträckan C, skulle man behöva komplettera med en trottoar, se bild nedan.



Natur och rekreation

Komplettering av ny bebyggelse sker i ett mindre skogsparti i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse på Ilända 1:6 och Skrivarhuset 1:1. På kullen i norra varvsområdet finns ett skogsområde med uppvuxna ekar som föreslås bevaras. Marken där får inte bebyggas. Även centralt i området, sydväst om det befintliga vita bostadshuset, finns ett område med ekar. Ekar föreslås skyddas i de två områdena. Om ekar utgör en fara för marklov för trädfällning ges, men då skall en ny ek återplanteras. Söder och väster om fastigheten ligger Klippans skog, som är en av de största sammanhängande skogsområdena på norra Färingsö, vilket ger goda förutsättningar för rekreation i omgivningen.

Detaljplanen anger ett naturområde väster om den föreslagna nya bostadsbebyggelsen. Det är ett skogsparti med blandskog med lägre naturvärden, klass 4, längs vilken den nya lokalgatan föreslås anläggas.

Det befintliga vita bostadshuset (se sid 5) och de föreslagna nya bostadsfastigheterna får ingen direkt kontakt med vattnet. Genom att utnyttja befintlig topografi och med rätt placering av huvudbyggnad på tomten, bedöms åtminstone fem av sex hus som inte ligger vid vattnet kan få utblickar över vattnet, vilket har styrt föreslagen fastighetsindelning. Vidare föreslår vi en gemensamhetsanläggning för dessa sex hus, som medger passage ner till vattnet och som kan nyttja den bef. bastubyggnaden och förrådet som finns här. För att understödja funktionen lek/rekreation på denna yta föreslås bastubyggnaden kunna byggas ut 50 kvadratmeter mot sydväst, så att gemensamhetsanläggningen även skall kunna användas vid sämre väder. I anslutning till den gemensamma ytan föreslås även att den befintliga bryggan ingår i ett gemensamt bryggområde.

Tekniska anläggningar

Befintlig luftledning ska flyttas och markförläggas i samband med exploatering av bostäder norr om nya lokalgatan mot varvsområdet. Nya anslutande kraftledningar och ny transformatorstation som täcker behovet för såväl varvet som nya och befintliga bostäder på fastigheten har under 2012 installerats på fastigheten.

Vatten tas från en befintlig brunn belägen c:a 10 m väster om det bef. vita bostadshuset (se bild sid 6), som idag betjänar två bostadshus och varvet. Provpumpningen av brunnen visar att den har kapacitet även för de tillkommande bostäderna, med tjänligt vatten, se rapport Provpumpning av vattentäkt, dat 140113, Geo markservice. I väntan på kommunal anslutning av avlopp föreslås varvsanläggning anslutas till en trekammarbrunn med efterföljande filterrening innehållande bl a fällningsrening och kolfilter. Avloppsvatten från varvet infiltreras i område markerat E på varvsområdet. För den nya spolplattan för rengöring av båtar installeras ett separat dagvattensystem med en oljeavskiljare med larm, före ny rening. Avlopp från byggnad bef. och nya bostadshus, leds via en grovrenstank i område markerat E vid gemensamhetsanläggningen till ett gemensamt biologiskt-kemiskt reningsverk, med infiltration i område markerat E som angränsar till Skrivarhuset 1:1, och som enligt Delta Geo:s rapport (dat. 140116) lämpar sig för detta.

När kommunalt VA dras fram till området skall fastigheterna som berörs av planen anslutas till det kommunala nätet.

Avfall

Ny lokalgata med vändplan för sopbil gör att alla nya och befintliga fastigheter är tillgängliga för sophämtning. All sophantering ska ske enligt de regler som gäller för kommunens sophantering.

Dagvatten

Inga dagvattenledningar finns för närvarande i området. Avrinningen sker idag i markytan samt i underliggande mark. För varvsverksamheten anger detaljplanen att dagvatten ska avledas till infiltrationsyta. Vid utvändig hantering av miljöfarliga produkter ska dagvattenrening ske dimensionerad för verksamheten alternativt ska sådan hantering ske invallat under tak/nederbördsskydd. Utsläpp av dagvatten från hårdgjorda större båtuppläggningsytor får inte ske direkt till recipient utan föregående rening. Spillvatten som uppkommer vid högtrycksspolning av båtar i samband med upptag ska renas innan utsläpp till recipienten.

Upphävande av strandskydd

Länsstyrelsen är beslutsmyndighet för strandskyddsfrågan då planområdet ligger inom vattenskyddsområde för östra Mälaren. Strandskyddet föreslås upphävas inom kvartersmark, men kvarstå inom natur- och övervägande del av vattenområdet. De vattenområden som föreslås upphävas är område för befintlig hamnverksamhet samt för en gemensam brygga som angränsar till gemensamhetsanläggningen vid vattnet. Även för gatumark föreslås strandskyddet upphävas för att möjliggöra anläggande av ny vändplan.

Plankartan anger ett område på cirka 25 meter närmast vattnet som endast får bebyggas med komplementbyggnad. Detta för att bevara goda livsmiljöer för djur- och växtliv. I detaljplanen anges även att skogskullen med ekar i norra delen av varvsområdet, inte får bebyggas.

Strandskyddet återinträder om planen upphävs. Strandskyddsdispens krävs för anläggande av enstaka brygga inom WB1.

Som särskilda skäl för ett upphävande anges följande:

- Strandskyddsområdet är redan ianspråktaget för bostadsbebyggelse och varvsverksamhet med till största delen iordningsställd och privatiserad tomtmark. Fastigheterna är inte allmänt tillgängliga vilket gör att de rekreativvärden som strandskyddet är tänkt att skydda inte förekommer.
- Varvsområdet har sedan länge utgjort ett etablerat område där allmänheten inte har tillträde samt utgör en sådan verksamhet som ofrånkomligen kräver vattenkontakt.
- Låga naturvärden på land närmast stranden. Värden i vattnet har inte utretts.

MILJÖPÅVERKAN

Enligt PBL 5 kap 18 § och MB 6 kap 11 § ska en miljöbedömning upprättas om planer kan medföra en betydande miljöpåverkan. En behovsbedömning daterad nov 2008 har upprättats som underlag för denna detaljplan, vilken tar ställning till att genomförandet inte bedöms medföra en betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt 6 kap. 11 § första stycket miljöbalken har därmed inte upprättats.

Av behovsbedömningen framgår att följande områden berörs, men inte är betydande miljöpåverkan:

- Riksintresse
- Vattenskyddsområde
- Strandskyddsområde
- Påverkan på landskapsbilden
- Störande verksamhet i omgivningen som har negativ inverkan
- Buller- och bländande ljussken
- Markföroreningar

Behovsbedömningen har samrättats med länsstyrelsen som delar kommunens uppfattning om att detaljplanen inte bedöms innebära en betydande miljöpåverkan.

Miljö kvalitetsnormer, MKN

MKN för luft. Planförslaget innebär en marginell påverkan på trafikallstringen och bedöms inte innebära någon ökad partikelhalt. Utbyggnadsförslaget bedöms

inte heller påverka luftkvaliteten i området. De utsläpp som förekommer från verksamheten idag är marginella och även efter genomförande av planen kommer miljökvalitetsnormerna att underskridas.

MKN för vattenförekomster. Detaljplanen berör vattenförekomsten Mälaren-Görvån som klassas som god ekologisk och kemisk status enligt VISS (VattenInformations SystemSverige). Det är viktigt att särskilt belysa MKN för vattenfrågor bland annat vid bebyggelse med enskilda avloppslösningar, verksamhetsområden med stor andel hårdgjord yta, verksamheter som är vattenverksamheter samt inom förorenade markområden. Verksamheten ligger i en avsnörd del av Väntholmsviken och vattnet kan förväntas ha ett begränsat vattenutbyte. Ett par bostadsfastigheter kring viken tar även sjövattnet för konsumtion. Industriell verksamhet har bedrivits på platsen under många år vilket sannolikt kan innebära att området bitvis är förorenat. Om värden uppmäts som uppvisar saneringsbehov för verksamheten kan det komma att innebära att tillstånd/anmälan, hantering och avlämning av förorenade massor, miljökontroll, försiktighetsåtgärder under byggskedet mm måste utföras. Dessa föroreningar kan även ha spritt sig från marken ut i vattnet vid regn och genom den vattenkontakt som varvet har med viken idag. Det är däremot oklart i vilken utsträckning detta har skett. Vid en bostadsbyggnation kommer människor att vistas permanent i området och närheten till vatten innebär att bad och fiske förekommer.

Detaljplanen anger att vatten från hårdgjorda ytor som används för parkering av bilar eller uppställning av båtar ska renas före utsläpp till Väntholmsviken. Belastningen av föroreningar lokalt i Väntholmsviken bedöms därmed minska jämfört med dagsläget.

Rening och fördröjning av dagvattnet inom varvsområdet ska ske i flera steg vilket medför att Mälarens goda vattenkvalitet inte bedöms påverkas negativt, inte heller bedöms grund- och ytvattnet påverkas av planförslaget. Även två nya enskilda separata avloppsanläggningar för varvet respektive bostäderna kommer att anordnas vilka ska godkännas av miljönämnden. Det finns dock en risk att enskilda lösningar riskerar att öka belastningen på Väntholmsviken samt att de enskilda lösningarna kan minska incitamentet att anlägga kommunalt VA till området i stort. Genomförandet av detaljplanen kan innebära vattenverksamhet vid exempelvis utbyggnad av vågbrytare, nya bryggor och bojar. Förvattenverksamhet krävs tillstånd eller anmälan. Utifrån ovanstående bedöms inte heller miljökvalitetsnormerna för berörda vattenförekomster påverkas negativt.

MKN för fisk- och musselvatten. Genomförande av planen innebär att befintliga brister i avloppsanläggningen åtgärdas vilket bedöms innebära en lokal förbättring av vattnet.

DET FORTSATTNA PLANARBETET

Plansamrådet är det andra av sammanlagt tre tillfällen för allmänhet och remissinstanser att lämna synpunkter. Efter varje sådant tillfälle gör stadsarkitektkontoret en sammanställning och kommenterar de synpunkter som framförts i en samrådsredogörelse/utlåtande och redovisar detta för kommunstyrelsens arbetsutskott.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Se även genomförandebeskrivningen.

Bygglovsplikt

Bygglovsplikten behålls på den nivå plan- och bygglagen anger för områden inom detaljplan.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats. I Ekerö kommun skall, enligt beslut i kommunstyrelsen 1988-04-26, enskilt huvudmannaskap i princip gälla i områden som är avskilt från tätorterna och med enskild väghållare som sköter tillfartsvägarna. Planområdet utgör ett mindre område som är skilt från tätortsområden där kommunalt huvudmannaskap gäller. Kommunen har av tradition haft enskilt huvudmannaskap, angränsande områden har enskilt huvudmannaskap och området har fortsatt landsbygdskaraktär. Huvudmannaskapet i området bör inte splittras upp.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har tagits fram av Magnus Pörner, Joliark i samarbete och diskussion med tjänstemän på stadsarkitektkontoret, tekniska kontoret, miljö- och hälsoskyddskontoret samt fastighetsägare inom planområdet.

STADSARKITEKTKONTORET

Johan Andrade Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef

Monika Stenberg
Planarkitekt