



Stadsarkitektkontoret

EKERÖ KOMMUN
Kultur- och fritidsnämnden

2013 -09- 30

Dnr. KFN 13/33-214

2013-09-30

UTSTÄLLNING NORMALT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för Stjärtnäs, Skå-Eneby 1:30 m. fl. på Färingsö i Ekerö kommun, Stockholms län dnr PLAN 2010.5

Ekerö kommun arbetar fram detaljplan för området Stjärtnäs på södra Färingsö. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra att bostäder kan anslutas till kommunalt vatten och avlopp samt att trygga att befintlig varvsverksamhet kan fortsätta att verka liksom idag. Syftet är också att pröva förutsättningarna att förtäta området med nya bostäder.

Strandskyddet avses upphävas inom kvarters- och gatumark, men kvarstå inom naturmark och övervägande del av vattenområdet. De vattenområden som avses upphävas är område för befintlig hamnverksamhet samt för gemensam allmän brygga.

En utställningshandling har upprättats och skickas nu ut för granskning till berörda fastighetsägare (sakägare) och instanser. Under utställningstiden, 1 oktober - 22 oktober 2013, finns utställningshandlingarna även att ta del av på biblioteket i Ekerö centrum, på stadsarkitektkontoret samt på kommunens hemsida www.ekero.se/detaljplaner.

Eventuella synpunkter på förslaget ska vara stadsarkitektkontoret tillhanda **senast den 22 oktober** under adress: Ekerö kommun, Stadsarkitektkontoret, Box 205, 178 23 Ekerö. Synpunkter kan också skickas med e-post stadsarkitektkontoret@ekero.se. Det här är sista tillfället att lämna synpunkter innan detaljplanen kan antas. En förutsättning för att kunna överklaga kommunens antagandebeslut är att man lämnat skriftliga synpunkter under planprocessens gång.

De fastighetsägare som tagit emot handlingar ska informera eventuella hyresgäster och arrendatorer.

Den som vill ha ytterligare upplysningar eller vill diskutera detaljplanen kan ringa till stadsarkitektkontoret, Johan Hagland eller Annica Karlsson, (vx) 08- 560 391 00.

Med vänlig hälsning

Annica Karlsson
Planarkitekt

Postadress
Box 205
178 23 EKERÖ

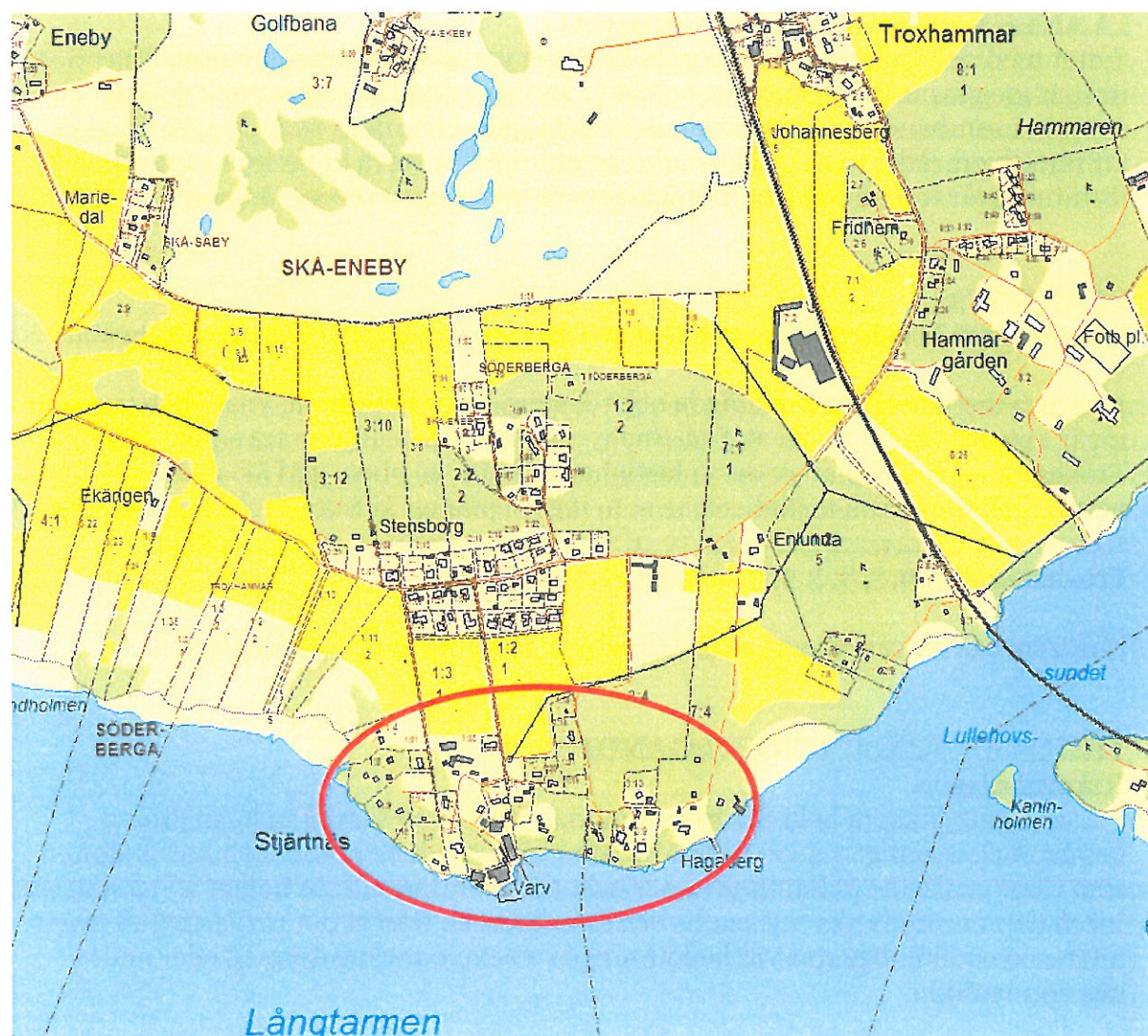
Besöksadress
Tappströmsvägen 2

Tel vx
08-560 391 00

E-post
stadsarkitektkontoret@ekero.se

**UTSTÄLLNING
NORMALT PLANFÖRFARANDE****Detaljplan för Stjärtnäs, Skå-Eneby 1:30 m.fl. på Färingsö i Ekerö
kommun, Stockholms län**

dnr PLAN.2010.5.214

PLANBESKRIVNING

Planområdets läge

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Genomförandebeskrivning
- Behovsbedömning
- Risk- och störningsvärdering avseende Mälaröarnas båtvarv

BAKGRUND

Flera fastigheter i Stjärtnäs har sedan några år tillbaka problem med reningen av avloppsvattnet. För att lösa problemet föreslås att hela planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp som idag finns anlagt längs med Enlundavägen.

Inom planområdet finns Mälaröarnas båtvarv 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.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att trygga befintlig varvsverksamhet kan fortsätta att verka liksom idag samt möjliggöra att bostäder kan anslutas till kommunalt vatten och avlopp. I samband med upprättande av detaljplanen prövas även förutsättningarna att förtäta området med nya bostäder samt upphäva stora delar av strandskyddet. En förtätning får inte inskränka möjligheten att bedriva varvsverksamheten.

PLANDATA

Planområdet är beläget i södra delen av Färingsö och uppgår till cirka 29 hektar.

Samtliga fastigheter är privatägda och till stora delar bebyggda. Fastigheterna som ingår i planområdet är del av Skå-Eneby 1:3, del av Skå-Eneby 1:2 samt del av Troxhammar 3:4. Delar av dessa fastigheter består av obebyggd åker- eller naturmark. De andra fastigheterna som ingår i planen är Skå-Eneby 1:4, 1:8, 1:31, 1:9, 1:14, 1:10, 1:7, 1:24, 1:22, 1:44, 1:30, 1:19, 1:20, 1:17, 1:21, 1:16 och 1:18 samt Troxhammar 3:6, 3:8, 3:9, 3:10 och del av 7:4.

Mälaröarnas båtvarv ligger på Skå-Eneby 1:34 samt del av Skå-Eneby 1:3.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

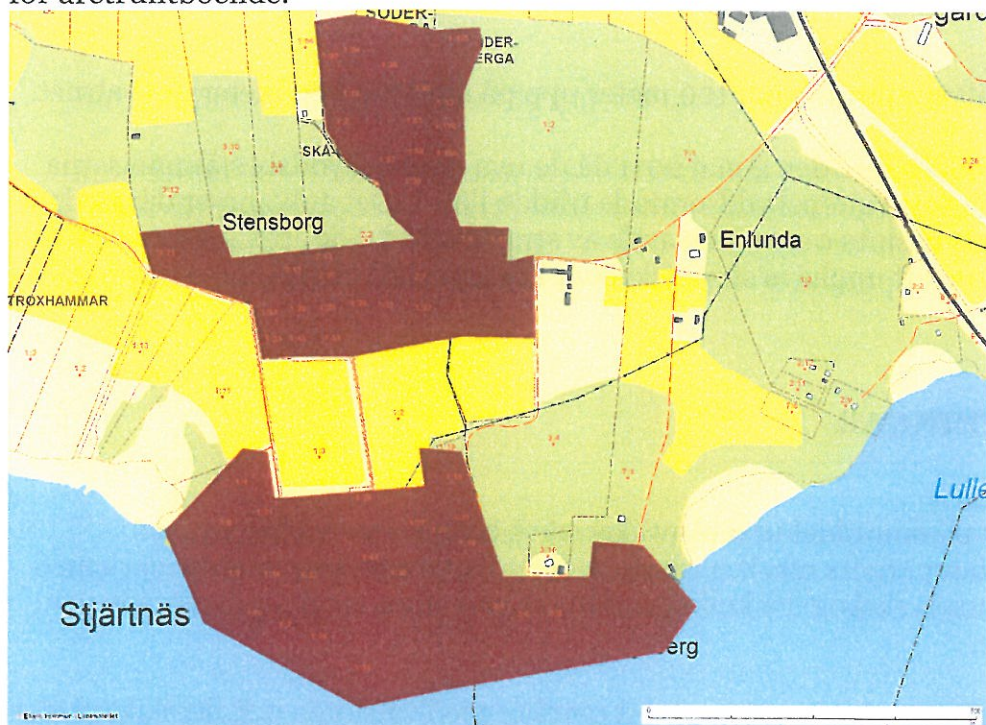
Riksintressen

Planområdet, liksom hela Ekerö kommun, omfattas av särskilda hushållning-bestämmelser 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 för Ekerö kommun antogs av kommunfullmäktige den 13 december 2005. Stjärtnäs ingår i det område som kommunen i översiktsplanen har pekat ut som "tätortsbandet" och där nytillkommande bebyggelse i första hand ska lokaliseras.

Stjärtnäs pekas också ut som ett K1-område, vilket betyder att kommunen anser att området bör anslutas till det kommunala VA-nätet på grund av goda förutsättningar för åretruntboende.



K1-områden är markerade med vinrött.

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.

Detaljplaner

Området är inte detaljplanlagt. Detaljplan 772 gäller strax norr om området. Planen vann laga kraft 2008-12-18 och anger att bostäder samt en skola får uppföras.

Planprogram för området

Ett program enligt Plan- och bygglagen, PBL 5 kap 18 §, har tagits fram för Stjärtnäs och skickats ut på remiss till sakägare och myndigheter under tiden 30 december 2010 till 1 februari 2011. De inkomna synpunkterna har lett till att planområdet har utökats i öster och minskats i norr.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsarkitektkontoret fick 2010-02-23 uppdrag av Kommunstyrelsens arbetsutskott att påbörja detaljplanearbete för delar av Södra Färingsö.

Kommunstyrelsens arbetsutskott har 2011-11-30, KS10/50, gett byggnadsnämnden i uppdrag att fullfölja detaljplanarbetet samt att inriktningen för detaljplanen ska vara 10-15 nya bostadsfastigheter inom detaljplaneområdet.

Byggnadsnämnden har 2013-02-06 beslutat att godkänna samrådsförslag för Stjärtnäs och att genomföra samråd.

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

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. 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.

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.

FÖRUTSÄTTNINGAR

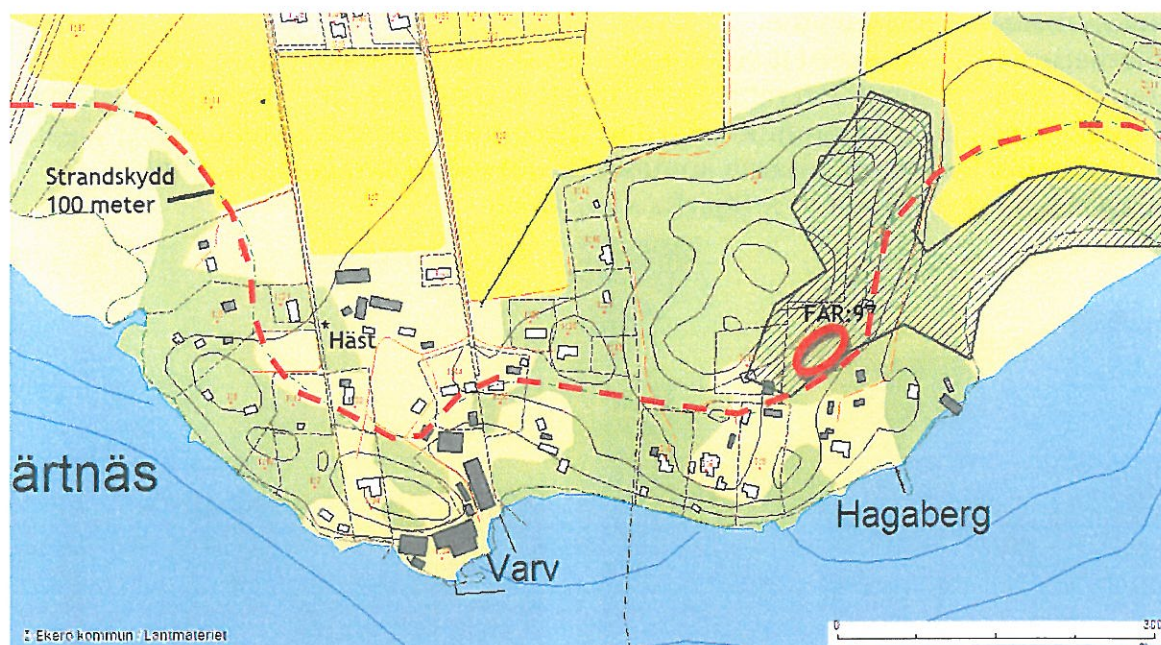
Natur och mark

Norra delen av planområdet utgörs av åkermark och i öster av trädbevuxen naturmark. I söder utgörs marken till stora delar av ianspråktagen tomtmark med inslag av uppvuxen ekskog. På kullen väster om varvet finns ett skogsområde med uppvuxna ekar.

I naturinventeringen, 2002, anges att ett område med välsluten och flerskiktad äldre alsumpskog (FÄR:97) finns i den östra delen av planområdet. Se skraffering på kartan på nästa sida. Kartan visar även strandskyddsområde .

Skogsstyrelsens inventering av naturvärdesobjekt redovisar att den rödlistade arten tallticka har observerats vid cirkelns placering på kartan nedan. Talltickan är en utrotningshotad svamp vars fruktkroppar kan bli 50 år gamla. Talltickan lever endast på tallar som är mer än 150 år gamla som vilket indikerar värdefull barrmiljö och lång kontinuitet.

Enligt "Geotekniska kartbladet" utgörs marken av gnejser, sandig morän och en mindre del glacial och post glacial lera.



Kartan visar var strandskyddet sträcker sig samt område för naturinventeringen. Ungefärligt område för naturvärdesobjekt, taltickan, anges med röd cirkel.

Bebyggelse

Stjärtnäs består av en blandning av permanenthus och fritidshus. Bebyggelsen på de flesta fastigheterna har en småskalig karaktär och är uppförda med träpanel, sadeltak eller mansardtak i en och en halv våning.



Bebyggelse på fastigheterna Skå-Eneby 1:14 och 1:32 (ovan) samt Skå-Eneby 1:20 och 3:5 (nedan).



Verksamheter och service

Mälaröarnas båtvarv 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. En mindre bilparkering finns vid slutet av Stjärtnäs varvsväg.



Mälaröarnas båtvarv.

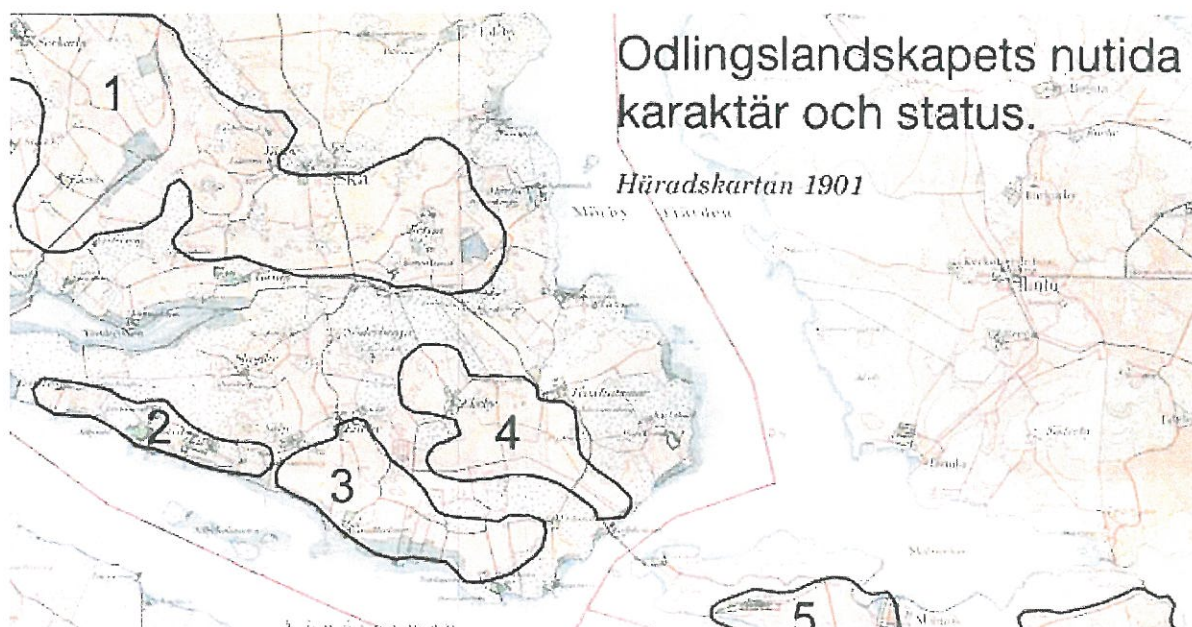
Närmaste kommunala förskola finns i Svanängen, men i enskild regi finns Mellangårdens familjedaghem (Fridhem, cirka 1 km bort) och föräldrakooperativet Eken (Eneby 1:20, cirka 1,5 km bort). Grundskolor finns i Svanhagen, Tappström och Stenhamra. I detaljplan 772 strax norr om planområdet anges en skoltomt vid Enlundavägen.

Livsmedelsbutik finns vid Svanhagen. I Svanhagen finns även en del mindre handelsverksamheter. Större utbud av service och handel finns vid Ekerö centrum.

Kultur

"Kulturmiljöanalys av Tätortsbandet" 2008 anger att "Bebyggelsen på Södra Färingsö än idag är starkt präglad av jordbrukssamhällets förutsättningar, vilket innebär att bebyggelsen i huvudsak är lokaliserad till lägen som inte hotade försörjningsmöjligheterna, till exempel på platser där förutsättningarna för odling var dåliga, mot höjdryggar i landskapet eller i övergångszonen mellan skog och odlingsmark."

"Några av bebyggelsemiljöerna på Södra Färingsö har uppstått tack vare de unika förutsättningarna hos respektive plats, i kombination med människor som uppmärksammat platsernas möjligheter. Exempel på sådana miljöer är stenhuggarverksamheten i Stenhamra, båtvarvet i Stjärtnäs, industrianläggningen i Stockmos och Svanhagens IP."



Karta över odlingslandskapet från "Kulturmiljöanalys av Tätortsbandet" 2008. För nummer 3 anges "Sammanhängande sydvända fält längs vattnet. Storskaligt landskap där långa vyer över åkrar och mot vattnet är betydelsefulla."

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 rekreationsupplevelser i nära anslutning till planområdet.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns vid Färentunavägen/Enlundavägen, ungefär 900 meter från planområdet. Bussar som trafikerar hållplatsen går till bland annat Tappström, Stenhamra och Brommaplan med cirka 25 turer i vardera riktningen.

Gator och trafik

Planområdet nås via Färentunavägen och Enlundavägen. Från Enlundavägen leder Stjärtnäs varvsväg, Tegelmästarens väg, Lykttändarens väg samt Hagabergs trädgårdsväg in i området. Vägarna är samfälliga och grusbelagda med en lantlig karaktär.



Vägarna i området är småskaliga och har en lantlig karaktär. Bilderna ovan visar Lykt-tändarens väg som ligger i östra delen av planområdet och bilden till höger visar Stjärtnäs varusväg.



Teknisk försörjning

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

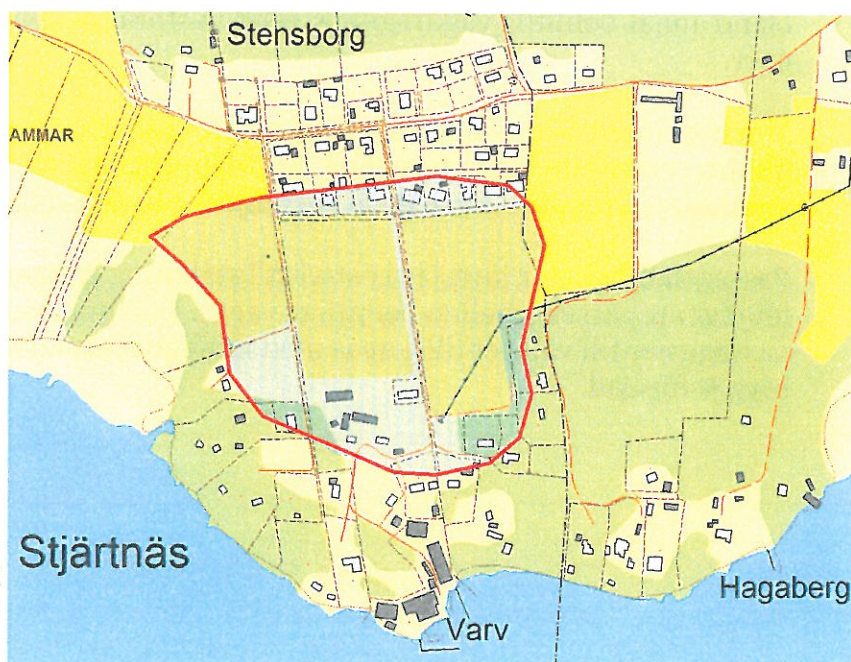
Området består av förhållandevis lite hårdgjorda ytor. Det är framför allt Mälaröarnas båtvarv som behöver ta hand om sitt dagvatten så det inte rinner direkt ut i Mälaren.

Enligt 2 kap. 1 § PBL ska miljökvalitetsnormer (MKN) följas vid planläggning. Planområdets avrinningsområde är Mälaren-Gripsholmsviken. Planområdet angränsar till Långtarmen. Enligt vattendirektivet berörs vattenförekomsten Mälaren som anges ha en god ekologisk och kemisk status invid planområdet. Framöver bedöms det dock som en risk att vattnet inte uppnår god kemisk status. Genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka nuvarande miljökvalitet i vattnet. Hela planområdet kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

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, vilket föreslås i detaljplanen.

Inom planområdet finns Eneby-Stjärtnäs torrlägningsföretag från 1945. Torrlägningsföretaget är helt och hållet rörlagt och utloppsledningen mynnar ut i Långtarmen, Mälaren. Om detaljplanen innebär att marken blir mer hårdgjord inom båtnadsområdet kan en omprövning av torrlägningsföretaget behövas. Ansökan om omprövning kan göras av någon av deltagarna i företaget eller någon som är beroende av torrlägningsföretaget. Omprövningen hanteras av mark- och miljödomstolen.



Kartan visar utbredningen av Eneby-Stjärtnäs torrlägningsföretag.

Hälsa och säkerhet

Enligt kommunens radonriskkarta utgör Stjärtnäs ett högriskområde. Det innebär att alla hus ska uppföras radonsäkert.

Mälaröarnas båtvarv hanterar 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 stark 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. Buller emitteras även från mekanisk bearbetning, motorer, kompressorer och ventilationsfläktar. Utsläpp till luft sker av motoravgaser, svetsgaser och lösningsmedel. Avloppsvatten från anläggning kan innehålla oljor, rengöringsmedel, lösningsmedel och färgstoff. Trafikolycka mellan oskyddade trafikanter och motorfordon samt risken för brandrök är de två risker som bedöms ge störst inverkan enligt den riskvärdering, Norconsult 2012, som tagits fram för varvet.

Idag finns ett litet stall med två hästar inom fastigheten Skå-Eneby 1:3. Miljönämnden har tagit fram riktlinjer för avstånd mellan hästverksamhet, stall och ny bebyggelse. Inom kategorin "övriga tätbebyggda områden med 1-5 hästar" ska det enligt riktlinjerna vara minst 100 meter mellan stall och bostadshus och mellan hästhållning och bostadshus minst vara 50 meter. Mellan hästhållning och tomt ska det vara minst 30 meter. Stallet utgör ingen etablerad hästhållning och på sikt kommer djuren att flyttas.

UTBYGGNADSFÖRSLAG

Utbyggnadsprinciper

Det är viktigt att varvets verksamhet värnas vid tillkommande nybyggnation.

Detaljplanen möjliggör att Stjärtnäs varsamt kan kompletteras med ny bostadsbebyggelse som anpassas i skala och arkitektur till befintlig bebyggelse.

Målsättningen är bibehålla den lantliga karaktären i området som kännetecknas av bland annat befintlig vägdragning, relativt stora tomter och den öppna dalgången i norr.

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.

Passagemöjligheter föreslås i öst-västlig riktning genom området för att göra det möjligt att passera mellan befintliga vägar. Detaljplanen möjliggör även att en allmän passage ner till vattnet tillskapas med möjlighet att anordna en gemensam småbåtsbrygga för bad.



Illustrationen visar förslag till utbyggnad av Stjärtnäs. Befintliga hus redovisas i svart och förslag till nytillkommande bebyggelse i brunrött. Fasthetsgränserna fastställs inte i detaljplanen utan vid senare lantmäteriförrättning.

Bostadsbebyggelse

Kommunsstyrelsens beslut anger att inriktningen för planarbetet ska vara 10-15 nya bostadsfastigheter. Eftersom planområdet har utökats efter programsamrådet möjliggör detaljplanen att cirka 22 nya bostadsfastigheter kan tillkomma. För att bibehålla den lantliga karaktären i området anger detaljplanen att nytillkommande fastigheter inte får vara mindre än 1 500 kvm.

För att anpassa byggnaderna till den lantliga omgivningen och befintliga byggnader införs ett antal planbestämmelser som reglerar husens placering, storlek och utformning. Planen ger utrymme för såväl en- och tvåplanshus samt suterränghus i de kuperade delarna.

Inom bostadstomt får högst en huvudbyggnad. 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 6,0 meter från gräns mot väg och minst 4,0 meter från 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.

Byggnader ska uppföras med träpanel och sadeltak eller mansardtak.

Ett område på cirka 25 meter närmast vattnet får endast bebyggas med komplementbyggnad som får vara högst 15 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

Vandrarhem, kontor och hantverk

Plats för vandrarhem, kontor och hantverk avsätts längs med Enlundavägen inom område C1K. Största bruttoarea i procent av tomtarean är 20%. Högsta nockhöjd är 9,0 meter närmast Enlundavägen och 6,0 meter i södra delen.

Varvsverksamhet

Marken som används för varvsverksamhet bibehålls såsom idag. I norra delen anges två områden (U₁KB₁) där lager, kontor och hantverk samt personalbostad för varvsverksamheten får anläggas. Verksamheterna här får inte vara störande för omgivningen. Största byggnadsarea i procent för det norra området är 40% och högsta byggnadshöjd 9,0 meter. För det södra området är största byggnadsarea 30% och högst två våningar får uppföras.

I den södra delen 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.

Ett skyddsområde föreslås kring varvets norra verksamhetsområde där nya bostäder inte får tillkomma. Verksamhetens norra område består av upplag och är idag av sådan art att något skyddsavstånd inte bedöms skäligt.

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 ianspråktagas för hamnverksamheten.

Inom bryggområdena som anges på plankartan finns idag befintliga bryggor. Detaljplanen anger att högst en småbåtsbrygga per strandfastighet får anläggas inom område som betecknas WB1. Inom område WB2 får en gemensam småbåtsbrygga anläggas. Detta vattenområde ansluter till en allmän naturpassage som leder till vattnet.

Då strandskyddet inte avses upphävas inom vattenområde WB1 och WV1 innebär det att strandskyddsdispens ska sökas för anläggande av brygga, även om åtgärden i sig inte är bygglovspliktig.

Trafik och kommunikationer

Befintlig vägstruktur med sin lantliga karaktär bibehålls till största delen. Stjärtnäs varvsväg föreslås rätas ut vid varvsverksamheten ut för att förbättra framkomligheten och trafiksäkerheten.

För att förbättra trafiksäkerheten invid varvsområdet anges även att separat gångbana till en bredd av minst 2 meter ska finnas på en sträcka förbi verksamheten. Detaljplanen ger även utrymme för anordnande av gång- och cykelväg längs med Enlundavägen.

Trafiken i området förväntas öka något i och med tillkommande fastigheter och det finns ett stort behov av att vägförbättringsåtgärder vidtas. Se vidare i genomförande-beskrivningen.

Natur och rekreation

Omgivande åkerlandskap hålls öppet och komplettering av ny bebyggelse sker främst i anslutning till befintlig bebyggelse. På kullen väster om varvet finns ett skogsområde med uppvuxna ekar som föreslås bevaras. Marken här får inte bebyggas.

Detaljplanen anger att naturområde med parkväg ska finnas i öst-västlig riktning för att skapa passagemöjligheter mellan vägarna. Det finns idag inte någon möjlighet för allmänheten att nå strandområdet utan att beträda privata fastigheter. En allmän passage ner till vattnet och ett gemensamt bryggområde anges därför i planen.

Centralt inom planområdet föreslås att en lek- och/eller aktivitetsyta kan anordnas.

Tekniska anläggningar

Befintlig luftledning ska flyttas och markförläggas i samband med exploatering av bostäder på fastigheten Skå-Eneby 1:2. Två nya områden för transformatorstationer anges centralt i området samt ett u-område för ledningar över fastigheten Skå-Eneby 1:21.

Nyttillkommande ledningsområde för kommunalt vatten- och avloppsnät utreds under planarbetet i samråd med tekniska kontoret.

Avfall

Områden för gemensam avfallshantering anges för de bostäder som inte nås av sopbil. Högsta byggnadshöjd inom detta område är 2,5 meter. 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.

Ekerö kommuns stadsarkitektkontor har i samråd med tekniska kontoret gjort bedömningen att det dagvatten som tillkommer inom området kan hanteras genom lokalt omhändertagande av dagvatten och avrinning till diken. Mängden hårdgjorda ytor bedöms inte bli av det omfång att särskild dagvattenhantering krävs.

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 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 allmän brygga som angränsar till den fria naturpassagen till vattnet. Även för gatumark föreslås strandskyddet upphävas för att möjliggöra anläggande av nya vändplaner.

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 väster om varvet, fastigheten Skå-Eneby 1:3, inte får bebyggas.

Strandskyddet återinträder om planen upphävs. Strandskyddsdispens krävs för anläggande av enstaka bryggor.

Som särskilda skäl för ett upphävande anges följande:

- Strandskyddsområdet är redan ianspråktaget för bostadsbebyggelse med till största delen iordningsställd och privatiserad tomtmark. Fastigheterna är inte allmänt tillgängliga vilket gör att de rekreationsvärden 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.

- Allmänhetens fria tillträde till strandområdet säkras med att en ny allmän naturpassage till vattenområdet med gemensam brygga anordnas i östra delen av planområdet.

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 2010-05-10 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
- Risk att människor utsätts för joniserande strålning (radon)
- Störande verksamhet i omgivningen som har negativ inverkan
- Ökning av fordonstrafik
- Lukt och allergener från hästhållning
- Klimatpåverkan (översvämningsrisk)

DET FORTSATTA PLANARBETET

Utställningen är det tredje och sista tillfället för allmänhet och remissinstanser att lämna synpunkter. Efter utställningen gör stadsarkitektkontoret en sammanställning i ett utlåtande och kommenterar de synpunkter som framförts samt redovisar detta för byggnadsnämnden och kommunstyrelsens arbetsutskott.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

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

Bygglövsplikt

Bygglövsplikten 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 tjänstemän på Stadsarkitektkontoret i samarbete och diskussion med tekniska kontoret, miljö- och hälsoskyddskontoret samt fastighetsägare inom planområdet.

STADSARKITEKTKONTORET

Johan Andrade Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef

Annica Karlsson
Planarkitekt

**UTSTÄLLNING
NORMALT PLANFÖRFARANDE****Detaljplan för Stjärtnäs, Skå-Eneby 1:30 m fl på Färingsö i Ekerö
kommun, Stockholms län**dnr PLAN.2010.5.214

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**ORGANISATORISKA FRÅGOR****Huvudmannaskap och ansvarsfördelning**

I detaljplan skall anges om kommunen eller annan skall vara huvudman för den allmänna platsmarken, såsom vägar och grönområden. I Ekerö kommun skall, enligt beslut i kommunstyrelsen, enskilt huvudmannaskap i princip gälla. Kommunens skäl för enskilt huvudmannaskap i aktuell detaljplan baseras dels på de riktlinjer för behandling av huvudmannaskap i detaljplaner som kommunstyrelsen beslutade 1988-04-26, bekräftade i översiktsplanen antagen av kommunfullmäktige 2005-12-13, dels på det aktuella planområdets läge, avskilt från tätorterna, med enskild väghållare som sköter tillfartsvägarna.

Tidplan

En preliminär tidplan för planprocessen ser ut enligt följande:

<i>År</i>	<i>Kvartal</i>	<i>Beslut</i>
2013	1	BN beslutar om samråd
2013	3	BN beslutar om utställning
2014	1	BN/KSAU godkännande
2014	3	Kommunfullmäktiges antagande
2014	4	Laga kraft

Tidplanen förutsätter att överenskommelser kan träffas med berörda fastighetsägare.

Genomförandetid

Genomförandetiden ska vara 10 år räknat från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Markägoförhållanden m.m.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen. Kommunen äger ingen mark i området utan ägobilden är relativt splittrad med ett större antal enskilda fastighetsägare. Planområdet omfattar cirka 29 ha.

Verksamhet – Mälaröarnas båtvarv

Under mycket lång tid har inom planområdet bedrivits service och reparationsvarv för båtar. För uppförande av ny bostadsbebyggelse behövs visst skyddsavstånd till den befintliga verksamheten.

Avtal

För att kunna genomföra planförslaget erfordras avtal med flertalet fastighetsägare inom planområdet. Vidare saknas någon gemensam vägförening för området utan upprustning och framtida av de enskilda vägarna får lösas genom överenskommelse med de berörda fastighetsägarna.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp, dagvatten

Vatten- och spillvattenledningar finns utbyggt till det närbelägna Enlundaområdet. Motivet för att detaljplanelägga nu aktuellt område är att Va- ansluta området till det kommunala verksamhetsområdet. Dagvatten förutsätts omhändertas lokalt på de enskilda tomterna. Kommunen bygger ut VA inom området.

Trafik

Tillfart till området sker via tre stickgator som var för sig ansluter till Enlundavägen. Vägarna till området utgörs av små slingriga grusvägar av låg standard och begränsade möjligheter till möten. För att kunna möjliggöra ny bostadsbebyggelse är det nödvändigt att det sker en upprustning av vägarna med breddning alt. ett flertal mötesplatser. Utbyggnaden och upprustning av gator, gångvägar och aktivitetsyta/lekplats får överenskommas i exploateringsavtal med berörda fastighetsägare.

Standardförbättringar av vägen och delvis ny vägdragning av Stjärtnäs varvsväg samt iordningsställande av gång- och cykelvägen inom området bedöms få bekostas av de fastighetsägare som erhåller nytillkommande byggrätter inom planområdet.

Uppvärmning

Bostadsfastigheterna kommer att ha enskilda anläggningar gällande uppvärmning.

El- och teleledningar

En översyn av elnätet och ev behov av teleledningar får göras i samband med utbyggnaden. Fortum får vid behov uppföra ny transformatorstation.

Mark

Planområdet utmärks av en kuperad terräng, med delvis berg i dagen som sluttar ned mot Mälaren. Det får ankomma på respektive fastighetsägare att själv göra erforderliga geotekniska utredningar inför nybebyggelse. Det finns inga kända föroreningar i marken.

Arkeologi

Det finns inga kända fornlämningar inom området.

Parkering

Boende- och besöksparkering ska ske på respektive fastighet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

All erforderlig fastighetsbildning för respektive berörd fastighet ska vara genomförd innan bygglov beviljas för den föreslagna bebyggelsen.

Fastighetsbildning

Ansökan om avstyckningar och ev. bildande av gemensamhetsanläggningar görs hos Lantmäterimyndigheten i Stockholms län.

De delar av planområdet som utgörs av allmän platsmark överläts till blivande/befintlig samfällighetsförening/ar.

Ledningar, (va, el, tele) inom planområdet får tryggas i det vidare planarbetet med u-områden vilket ger förutsättningar för ledningsrätt alternativt servitut.

Gemensamhetsanläggning

Väg- och naturmark inom planområdet skall inrättas som gemensamhetsanläggning. För befintliga infartsvägar saknas gemensamhetsanläggning, vilken bör inrättas och utökas med samtliga nytillkommande fastigheter. Därutöver behövs gemensamhetsanläggning/alt servitut för några av angöringsgatorna på kvartersmark inkl. utrymme för miljöbod.

Att gemensamhetsanläggning inrättas innebär att anläggningen sköts gemensamt och att kostnaderna för utförande, drift och underhåll fördelas mellan de deltagande fastigheterna efter andelstal som beslutas av lantmäteriet vid en anläggningsförrättning.

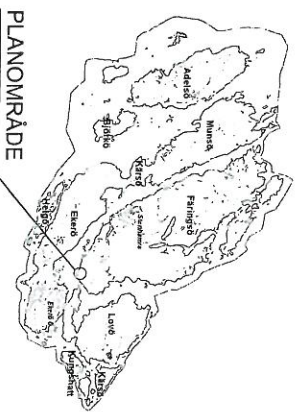
EKONOMISKA FRÅGOR

Flertalet ekonomiska frågor för detaljplanens genomförande behandlas i exploateringsavtal, såsom utbyggnad och upprustning av vägnätet, anordnande av aktivitetsyta/lekplats, lantmäterikostnader m.m. och bekostas av de som har nytta av detaljplaneläggningen.

Vid anslutning till kommunens vatten- och spillvattenanläggning tillämpas kommunens VA-taxa.

TEKNISKA KONTORET

.....
Jonas Orring
Exploateringschef



Trakigräns
Fastighetsgräns
Fastighetsbeteckning
Byggnader
Staket
Häck
Väg
Dike
Strandlinje
Nivåkurvor
Ruinspårpunkt
Fornlämning

[illegible]

	UTSTÄLLNING
	NORMAL FÖRBÄRANDE
DETALJPLAN FÖR STJÄRTNÄS (Skå-Eneby 1:30 m fl) I EKERÖ KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN	
UPPRÄTTAD 1 AUGUSTI 2013 AV STADSARKITEKTKONTORET I EKERÖ KOMMUN	
JOHAN ANDRADE HAGLAND MILJÖ- OCH STADSVÄGSMÄSSCHIEF	ANNICA KARLSSON PLANÄRKTJEKT
Godkännande 2010.05.214	Beställare Instans Godkännande XX-XX-XX Ansvarig XX-XX-XX Laga text XX-XX-XX Remissvar
XXX	



Stadsarkitektkontoret

UTSTÄLLNING
NORMALT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för Stjärtnäs (Skå-Eneby 1:30 m.fl.) på Färingsö i Ekerö kommun, Stockholms län
dnr PLAN.2010.5 .214

SAMRÅDSREDÖRELSE

Plansamråd har genomförts under tiden 18 februari - 8 april 2013. Planhandlingarna 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 18 mars 2013.

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

Myndigheter etc

Länsstyrelsen i Stockholms län

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen bedömer, utifrån nu kända förutsättningar, att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att pröva kommunens antagandebeslut och upphäva detaljplanen med stöd av 12 kap. 3 § ÄPBL. Länsstyrelsen anser att planförslaget behöver justerats och kompletterats i erforderlig omfattning med avseende på strandskyddet för att planen ska kunna genomföras.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Planförslaget har kompletterats och justerats inför utställningen. Se vidare de ändringar som anges i slutet av samrådsredogörelsen.

Strandskydd

Planområdet omfattas av strandskydd om 100 meter från strandlinjen på land och i vatten. Strandskyddet föreslås enligt planförslaget upphävas inom kvartersmark för bostadsändamål (B), småindustri-, hantverks- och kontorsändamål (J,K), samt inom vattenområde WV₁ avsett för hamnändamål och WB₁ avsett för bryggor för intilliggande bostäder. Inom allmän plats LOKAL-

GATA och GC-VÄG samt för öppet vattenområde (W) föreslås att strandskydd fortsättningsvis ska gälla. Riksdagen har beslutat att ändra bestämmelserna i 7 kap. 18 § miljöbalken som en följd av regeringens prop. 2010/11:64. Genom de nya bestämmelserna överförs beslutanderätten i fråga om upphävande av strandskydd inom bl.a. vattenskyddsområde till kommunen. Ändringen trädde i kraft den 2 maj 2011, men enligt beslutade övergångsbestämmelser gäller äldre föreskrifter fortfarande för ärenden som har påbörjats före den 2 maj 2011. Eftersom planarbetet inleddes genom ett formellt beslut den 23 februari 2010, ankommer det fortfarande på Länsstyrelsen att besluta om upphävande av strandskyddet. För att Länsstyrelsen ska kunna besluta om att upphäva strandskyddet krävs särskilda skäl. Vilka särskilda skäl som kan komma i fråga framgår av 7 kap. 18 c § miljöbalken. Intresset för att ta området i anspråk på det sätt som anges i planen ska också väga tyngre än strandskyddsintresset enligt 7 kap. 18 § andra stycket miljöbalken.

Noteras.

Länsstyrelsen anser att det inte på ett övertygande sätt har visats att fastigheten Skå-Eneby 1:10, merparten av fastigheten Skå-Eneby 1:7 och delar av fastigheten Skå-Eneby 1:24 har tagits i anspråk på så sätt som avses i miljöbalken. Kommunen behöver utveckla och motivera varför strandskyddet ska upphävas i denna del. Enligt Länsstyrelsens uppfattning torde det åtminstone vara möjligt att bevara ett mindre grönstråk för att säkerställa en passage för allmänheten ner till vattnet.

Fastigheterna Skå-Eneby 1:10, 1:7 och Skå-Eneby 1:24 utgörs i stort av ianspråktagen tomtmark och har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Ett allmänt grönstråk som leder till vattnet och ett gemensamt bryggområde anges i planens östra del.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att övriga områden som föreslås planläggas för bostadsändamål samt för småindustri-, hantverks- och kontorsändamål redan är ianspråktaga och saknar betydelse för strandskyddets syften, i enlighet med 7 kap. 18 c § punkt 1 miljöbalken. Länsstyrelsen bedömer att

befintligt hamnområde är ianspråktaget på ett sätt som motiverar att strand-skyddet upphävs inom WV₁-området. För hamnen gäller dessutom att denna måste ligga vid vatten, vilket i detta fall utgör särskilt skäl för att upphäva strand-skyddet, i enlighet med 7 kap. 18 c § punkt 3 miljöbalken. Till skillnad från vattenområdet för hamnen (WV₁) ifrågasätter Länsstyrelsen om strand-skyddet bör upphävas för föreslagna WB-områden i den utsträckning som redovisas i planförslaget. Det är av värde för såväl friluftsliv som biologiskt liv att vattenområdet inte exploateras. Förslaget ser ut att splittra upp stranden på ett sätt som inte överensstämmer med strandskyddets syften. Om kommunen ändå vill ha frågan om upphävande av strandskydd inom WB-områdena prövad av Länsstyrelsen behöver förhållandena i vattenområdet och planens konsekvenser för naturmiljön beskrivas närmare.

Inom de föreslagna bryggområdena (WB) finns redan anlagda bryggor. Planförslaget justeras avseende detta och en upplysning förs istället in på plankartan om att strandskyddsdispens ska sökas för anläggande av bryggor.

Förändrat klimat

Enligt planbeskrivningen ska nybyggnation ske på en nivå som klarar framtida förhöjda vattennivåer i Mälaren. Kommunen anser att den nivå Länsstyrelsen förordar, lägst +2,3 meter enligt höjdsystemet RH00, kan tillämpas. Länsstyrelsen anser att plankartan bör kompletteras med en bestämmelse som reglerar en lägsta grundläggningsnivå på 2,3 meter i RH00 (eller 2,8 meter i RH2000).

Plankartan kompletteras med bestämmelse om lägsta grundläggningsnivå.

Vattenmiljöförhållanden

Långtarmen ingår idag i vattenförekomsten Mälaren- Gripsholmsviken, som utgör en stor del av centrala Mälarens öppna fjärdar. Såväl ekologisk som kemisk status är god och miljö-kvalitetsnormerna är att god status ska behållas 2015. Ett förslag till ny vattenförekomstindelning finns för Mälaren. I detta förslag ingår Långtarmen som en ny vattenförekomst. Vattenmyndigheten förväntas fatta beslut om den nya indelningen år 2015. Kommunen bör därför hålla sig informerad om Långtarmen blir en egen

vattenförekomst med egna miljökvalitetsnormer.

Vattenskyddsområde

Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att texten under rubriken Upplysningar på plankartan är felaktig. Planområdet ligger inom primär och sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde.

Texten justeras.

Trafiksäkerhet

Länsstyrelsen har tagit del av Trafikverkets yttrande över planförslaget och instämmer i de synpunkter som där framförs beträffande behov av trafiksäkerhetsfrämjande åtgärder.

Plankartan anger att separerad gångbana ska finnas invid varvsverksamheten till en minsta bredd av två meter.

Övrigt

Av planbeskrivningen framgår att då planarbetet påbörjades före maj 2011 så tillämpas plan- och bygglagen 1987:10 vid framtagandet av planen. Denna information bör även anges på plankartan.

Plankartan kompletteras.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäteriet anför att utfarter för bostadsfastigheter inte kan tillskapas mot GC-väg. Y är enligt Lantmäteriet avsett för kvartersmark för att bygglov inte ska ges som omöjliggör att bilda servitut inom ett visst område och kan därför inte göra det mer tillåtet att ha utfarter mot GC-väg. Om gemensamhetsanläggningar är tänkta ut mot Enlundavägen bör planen även omfatta hela vägsträckan fram till Enlundavägen eller fram till detaljplanen för Skå-Eneby 3:1. Hur är det tänkt för den allra östligaste vägsträckan i planområdet, borde det inte vara en vändplan där? Eller är det tänkt att man ska åka vidare norrut på Hagabergs trädgårdsväg? Om det sista är tanken så har det konsekvenser för boende på exempelvis Skå-Eneby 7:1 som för övrigt inte berörs av planen. I planbestämmelserna står U1KB1 och på kartan U1K. Lantmäteriet föreslår att strandskyddet tas bort från all vägmark som är allmän plats så man slipper söka dispens för att bygga väg.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Plankartan justeras och y-område utgår.

Plankartan justeras och vägområdet förlängs fram till Enlundaområdet där detaljplan för Skå-Eneby 1:3 m.fl fastigheter gäller, nr 772, laga kraft 2008-12-18.

Anslutande vägområde till Hagaberg utgår.

Plankartan justeras.

Lantmäteriet undrar vad tanken är bakom planbestämmelsen "bryggor och badplats för intilliggande bostäder"? Är det meningen att fler fastighetsägare än den som äger stranden till VB-området ska kunna ha brygga och bad?

Enligt Lantmäteriets arkivakt 01-SKÅ-370 från 1950 ingår Stjärtnäs varvsväg i gemensamhetsanläggningen Skå-Eneby ga:3 som förvaltas av Eneby Enlunda vägsamfällighet. Föreningen borde vara med i fastighetsförteckningen. Föreningen har begärt att Skå-Eneby ga:3 skall omprövas vilket kommer att ske i ärende AB122202.

Trafikverket Region Stockholm

Trafikverket föreslår att den mittersta lokalgatan ges kapacitet för tyngre trafik till varvet i kombination med gc-bana alt separerad gc-väg. Enlundavägen bör förslagsvis byggas om till s.k. enfältsväg med breda väggrenar österut till anslutning mot väg 800. Trafikverket framför att kommunen har möjlighet att ansöka om statlig medfinansiering.

Trafikverket erinrar om att kommunen ska vara huvudman för allmän plats inom tättningsområden om merparten av bostäderna avses bli permanent-bostäder. Detta bedömer Trafikverket gälla inom planområdet.

Miljönämnden

Miljökontoret framför att med anledning av varvets lokalisering (topografin) och att den mest störande verksamheten ligger i södra delen anser kontoret att ett skyddsavstånd på 50 meter är tillräckligt mellan nya bostäder och varvets fastighetsgräns. Mot Skå-Eneby 1:44 och 1:30 bedömer kontoret att föreslaget skyddsavstånd på 25 meter kan accepteras.

Nämnden konstaterar att detaljplanen med en utbyggnad av kommunalt vatten

Planbestämmelserna har justerats och anger nu att högst en småbåtsbrygga per strandfastighet får anläggas. För ett vattenområde anges att gemensam småbåtsbrygga får anläggas.

Stadsarkitektkontoret instämmer. Lantmäteriet bör lägga till vägsamfälligheten i fastighetsförteckningen inför utställningsskedet.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Plankartan justeras och anger att separat gångbana till en bredd av minst 2 meter ska finnas på en sträcka förbi varvet. Detaljplanen ger även utrymme för anordnande av gång- och cykelväg längs med Enlundavägen.

Synpunkterna noteras.

Detaljplanen omfattar ett begränsat område på landsbygden med befintlig bebyggelse. 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.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Synpunkten beaktas.

och avlopp innebär en sanering av många dåliga enskilda avlopp. Planområdet är också utvidgat mot öster vilket bl. a. innebär att fler fastigheter med enskilda avlopp kan ansluta till kommunalt vatten och avlopp.

Inom det område som arrenderas av varvet och där det för närvarande förekommer bl.a. båtförvaring innehåller planen inget skyddsavstånd till planerade bostäder. Nämnden anser att planbestämmelsen måste förtydligas så att det framgår att området inte i framtiden kan användas för varvsverksamhet som kan vara störande för omgivningen. Vad området är avsett för bör också förtydligas i planbeskrivningen.

Andra meningen i planbestämmelsen angående dagvattenhantering "Vid utvändig hantering av miljöfarliga produkter..." kan styrkas då detta kan hanteras i samband med miljötillsyn av varvsverksamheten.

Socialnämnden

Socialnämnden har inget att erinra i ärendet.

Tekniska nämnden

Nämnden anger att ett genomförande av planförslaget kräver en upprustning av vägar, anordnande av mötesplatser och fullstora vändplaner. Det skall även noteras att det inte finns någon samlad vägförening för de anslutande vägarna, varför det sannolikt för genomförande, behövs anordnas någon form av gemensam väglösning. Vidare så saknas en gång- och cykelväg längs Enlundavägen. Detta beror på att någon uppgörelse med berörda privata markägare inte har nåtts ännu. I avvaktan på planändring för gång- och cykelväg bedömer kontoret att möjligheterna är små att komma fram med anläggande av denna gångväg längs Enlundavägen.

Planområdet innehåller en splittrad ägarbild. Avtal om vägansvar måste

Planbestämmelsen och planbeskrivningen förtydligas med att området är avsett för lager, kontor och hantverk som inte får vara störande för omgivningen.

Planbestämmelsen justeras.

Stadsarkitektkontorets kommentar

-

Stadsarkitektkontorets kommentar

Synpunkterna noteras.

träffas i varje enskilt fall. I nuläget är det oklart om tillräckligt intresse finns för att träffa sådana avtal. Ur VA-synpunkt anser tekniska kontoret att det bra om området planläggs men det finns även skäl att överväga ett minskat planområde om uppgörelse/avtal med privata fastighetsägare ej kan nås. I övrigt inga synpunkter.

Synpunkterna noteras.

Polismyndigheten i Stockholms län

Påpekar vikten av att den brottsförebyggande och trygghetshöjande aspekten genomsyrar planen och hänvisar till råden och anvisningarna i Bo Tryggt 05. Vad som särskilt kan beaktas i planen är god belysning.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Synpunkterna noteras.

Trafikförvaltningen Stockholms Läns Landsting

Framför att eftersom det är relativt långt till befintlig kollektivtrafik på Färentunavägen är det av stor vikt att gångvägar till hållplatsen görs gena, trygga och tillgänglighetsanpassade. Hållplatsens standard bör ses över och vid behov rustas upp och göras tillgänglig för personer med funktionsnedsättning. Den tillkommande bebyggelsen är inte av den storleksordning att den ger förutsättningar för egen kollektivtrafik.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Synpunkterna noteras.

Hållplatserna på Färentunavägen kommer på sikt att tillgänglighetsanpassas i samband med en framtida anläggning av bussdepå Enlunda.

Södertörns brandförsvarsförbund

SBFF önskar att även framkomligheten för räddningstjänstens fordon säkerställs i detaljplanen samt att brandvattenförsörjningen säkerställs i utbyggnaden. Brandförsvaret ser positivt på att skyddsavståndet på 50 meter mellan bostäder och verksamhet införs. Om båtvarvet ska ha möjlighet att utöka sin verksamhet i framtiden bör ett ännu längre skyddsavstånd användas.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Framkomligheten för räddningsfordon bedöms som god enligt detaljplanens utformning med 6 meters vägbredd. Dock bör vägarna rustas upp.

Angivet skyddsavstånd har bedömts som godtagbart av miljönämnden, se miljönämndens yttrande ovan.

Brandförsvaret ser positivt på att varvet behöver ta om hand sitt dagvatten så att det inte rinner rakt ut i Mälaren då de kemikalier som hanteras är farliga för naturmiljön. Brandförsvaret önskar att båtvarvet kan hantera stora mängder

vatten då en brand på ett varv kan medföra stora mängder släckvatten vilket bör omhändertas innan det når Mälaren.

Mälaröarnas Naturskyddsförening

Påpekar att det finns en tomt med en luftig ekbacke som sluttar ner mot sjön strax väster om båtvarvet. Ekarna är medelålders och MNF anser det värdefullt om värdet av denna tomt beaktas. Likaså kantas stigen ner till det planerade allmänna bryggområdet av äldre högresta tallar. Dessa två områden representerar en biotop som blivit allt sällsyntare på Ekerö och som skulle vara tråkigt om den försvinner helt.

Kulturnämnden

Kulturnämnden anser att området får en attraktiv boendemiljö som både förnyar och bevarar värden. För att anpassas och ta hänsyn till den lantliga omgivningen anger planen bestämmelser om tomtstorlek, placering, storlek och utformning. Nämnden framför att varvsverksamhet har lång tradition i kommunen och att ge möjlighet till att fortsätta och utveckla befintlig verksamhet är helt i linje med synsättet att olika kulturer från olika epoker och verksamheter berikar och påminner om kommunens historia.

Eneby Enlunda vägsamfällighet

Vägsamfälligheten meddelar att deras tidigare kommentarer ligger fast.

De framför att trafiken på Enlundavägen kommer att öka kraftigt och att kommunen därför bör skynda på byggandet av gc-väg samt avsätta en rejäl summa pengar för upprustning av Enlundavägen från Färentunavägen till Stensborg samt för upprustning av bivägar som i många fall inte klarar den ökade trafiken pga av bristen på mötesplatser och skick. Erfarenheten från byggnationerna vid Enlundavägen har förskräckt dem då kommunen inte vill avsätta några pengar från exploateringskontraktens lovade pengar

Stadsarkitektkontorets kommentar

Plankartan revideras och tillåter inte att byggnader uppförs på ekkullen.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Synpunkterna noteras.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Kommunen har avsatt medel för anläggande av gång- och cykelväg längs Enlundavägen från Stensborg till Färentunavägen inkluderande en ombyggnad av korsningen Enlundavägen/Färentunavägen (inriktning anläggande av en cirkulationsplats). När det gäller bivägar till Enlundavägen får kommande exploateringar bidra till upprustning av dessa vägar. Utbyggnaden och den trafikförbättrade åtgärden längs Enlundavägen genom anläggande av gång- och cykelvägen måste dock tillsvidare anstå då det f n inte finns markåtkomst från några fastighetsägare för att genomföra

till upprustning av Enlundavägen. Detta måste säkerställas då vägstandarden inte svarar upp mot det ökade antalet bostäder som har byggts och som kommer att byggas.

Samfälligheten framför att det vore bra om en mindre del av den kommunägda fastigheten Skå-Eneby 1:11 kan upplåtas som bad, bryggplats och lekplats för boende i Stjärtnäs och kring Enlundavägen. I och med alla nybyggnationer bor det många här, men få har tillgång till bad och bryggplats. Boende i området är mkt intresserade av detta och kan lägga ner tid på att tillskapa detta. Därigenom skulle kommunen inte behöva lägga ut några jättesummor.

Den nu föreslagna allmänna bad- och bryggplatsen väster om Troxhammar 3:8 föreslår de utgå då den enbart är ca 3 meter bred och inte tillgänglig för barnvagnar pga av fallhöjd.

Vattenfall eldistribution AB

Har inga anläggningar som berörs och inget att erinra.

Stockholms läns museum

Har inget att erinra.

Fortum Distribution AB

Fortum har uppskattat effektbehovet inom planområdet till cirka 1000 kW. Detta under förutsättning att ingen större utbyggnad sker av varvsverksamheten. Den befintliga elen i området kommer inte att räcka för den tillkommande belastningsökningen. Fortum behöver därför två E-områden om ca 8x8 m i planen för nätstationer/transformatorer. Avståndet bör vara minst 8 m från nätstation till bostadshus eller plats där folk ofta uppehåller sig. Detta med tanke på de elektromagnetiska fälten och försiktighetsprincipen.

Stationen kan också avge ett visst buller. Vidare önskas två stycken u-områden för elledningar ett norr om det föreslagna

åtgärden. När detta kan lösas är i dagsläget för närvarande oklart.

När det gäller anläggande av badplats så framförs idén från vägföreningens sida att anlägga en sådan på Skå-Eneby 1:11. Aktuell fastighet är belägen i låglänt område med rejäl sankmark/lera och betydande oklar strandlinje/vassruggar. För att anlägga en badplats, där även funktionshindrade kan ta sig till, fordras sannolikt en betydligt mer lämplig plats. Detta för att undvika onödiga investerings- och driftskostnader. Kontoret anser att en badplats bör anläggas på ett bättre ställe med betydligt bättre grundförhållanden och angränsningsmöjligheter. Kommunen har anlagt en väl fungerande badplats i form av Mörbybadet till vilken boende i området kan hänvisas till. Är det så att vägföreningen önskar anlägga en badplats vid aktuellt ställe ska givetvis kommunen medverka till att medge att platsen kan nyttjas för bad.

Stadsarkitektkontorets kommentar

-

Stadsarkitektkontorets kommentar

-

Stadsarkitektkontorets kommentar

Ytterligare ett område för nät-/transformatorstation har angivits på plankartan enligt bifogad skiss från Fortum.

Plankartan kompletteras med u-område över Skå-Eneby 1:21, enligt

naturområdet på Skå-Eneby 1:3 samt ett över fastigheten Skå-Eneby 1:21 norra del. Se bilagd kartskiss. Fortum förutsätter att det kommer att vara möjligt att förlägga kablar inom mark som avsätts för vägar samt gång- och cykelvägar. Om det blir aktuellt att flytta eller utföra andra åtgärder av befintliga ledningar utförs detta efter beställning till Fortum Distribution AB och bekostas av exploatören/Byggherren.

Fortums kartskiss. Ledningsområde inom naturmark kräver inget u-område.

Mälaröarnas båtvarv,

**Jim Svensson och Annika Wasston
Svensson, Skå-Eneby 1:3, 1:44 och**

**Stadsarkitektkontorets
kommentar**

1:34

Mälaröarnas båtvarv framför att planen är utformad på ett sätt som riskerar att strypa förutsättningarna att driva verksamheten vidare planen tillåter inte den etablerade bebyggelsen och verksamheten såsom den är idag. Det måste finnas möjligheter att göra förändringar och tillägg för att tackla ekonomiska och praktiska förutsättningar och kunna leva upp till miljökraven. De har behov av utbyggnad av kajanläggningen och att bygga två mindre båthus på 1:34 samt fler personalbostäder/uthyrningshus på 1:3.

Plankartan revideras och medger nu större byggnadsarea samt vattenområde för hamnverksamheten.

Varvs- och hamnverksamheten använder större vattenområde än vad planen anger. Till fastigheten 1:34 hör vattnet fram till nästa traktgräns enligt Lantmäteriet och är etablerat för verksamheten. Det nu angivna området i planen är för snävt och hindrar möjligheten att driva verksamheten vidare. De anser att hamnområdet ska förlängas ner till plangränsen och utökas i väster och läggas till gränsen till WB1. Vid en sådan ändring sammanfaller gränsen för hamnen med det vattenområde som hör till 1:34 enligt Jordabalken. För att helt omfatta det vatten där det finns bojar skulle området för hamnen behöva förskjutas ytterligare 50 meter mot söder. Strandskyddet behöver även tas bort för hela detta hamnområde.

Strandskyddet föreslås upphävas inom hela varvsområdet. Det är Länsstyrelsen som prövar och upphäver strandskyddet.

De framför att beteckningen U1K saknas i planbestämmelserna och föreslår att den ändras till U1KB1 vilket tillgodoser deras önskemål om att bygga personalbostäder. De vill också bygga ut gäststugan som finns på 1:44. Det behöver klargöras att bestämmelsen "inom tomt får högst en huvudbyggnad" inte ska tillämpas inom U1K, U1KB1 och J1K eller på 1:44 som idag har bebyggelse som överskrider bestämmelsen.

Plankartan och bestämmelsen revideras.

Nuvarande bebyggelse är mer omfattande än vad beteckningen e1 anger och bestämmelsen behöver inrymma nu etablerad bebyggelse med råge och de föreslår att exploateringsgraden höjs till 60%. På fastigheten 1:34 kan dock en lägre siffra anges. På den nordvästra delen av J1K som består av en bergknalle anser de att 20 % är lämpligt medans övriga delar av 1:3 bör kunna bebyggas åtminstone med 40 %. Fastigheten 1:44 rymmer idag ett uthus på 80 kvm, en gäststuga på 70 kvm och huvudbyggnad på 128 kvm. De anser att bostadsbestämmelsen utökas med förråd och att den ska inrymma fler än en bostad och bebyggas till 40%.

Byggnadsarean utökas och plankartan kompletteras med nya exploateringsgrader, se bestämmelse e1, e2, e3 och e4.

De önskar att bestämmelserna för delar av 1:3 som ligger inom planområdet utformas så att det inte är nödvändigt att dela upp den för att kunna nyttja byggrätterna fullt ut och omvänt inte heller så att bestämmelserna förhindrar fastighetsindelning. Minsta tomtstorlek 1500 kvm anser de är ok.

De framför att zonen för sjöbod och uthus ska tas bort på norra sidan av J1K som inrymmer en villa. Det finns bebyggelse inom varvsområdet som inte stämmer med bestämmelsen om placering och dessa behöver därför omformuleras för att inte omfatta varvsbebyggelsen. De anser att innebörden av bestämmelsen m1 är svår att förstå och hur den ska tillämpas.

Plankartan revideras och "kryssmarken" utgår i denna del.

De motsätter sig att det läggs en lokalgata mellan Stjärtnäs varvsväg och

Tegelmästarens väg vilket riskvärderingen bedömer som en stor risk. Passage för gående och cyklister kan ordnas utefter norra gränsen av planområdet inom naturområdet.

Plankartan revideras och lokalgatan utgår. Istället införs ett naturområde som möjliggör passage i öst-västlig riktning.

Slutligen framför de redigering av följande; Mälaröarnas båtvarv ligger på Skå Eneby 1:34 och 1:3, inte på 1:44. Den kursiva text på s 7 står utan sammanhang. U1KB1 har olika färg på plankarta och bestämmelser. Flertalet bestämmelser under placering, utformning och utförande behöver justeras så att det klart framgår att det är villatomter. Det är olika genomförandetid på plankartan och genomförandebeskrivningen.

Planhandlingarna revideras enligt varvets synpunkter.

Genomförandebeskrivningens text om 50 meters skyddsavstånd behöver strykas eller ändras till en text om skyddsregler så att de olika planhandlingarna överensstämmer. Om skyddsavståndet tillämpas strikt kommer det att bli ett hinder att bedriva verksamheten.

Genomförandebeskrivningen revideras avseende genomförandetid och skyddsavstånd så att de överensstämmer med planbeskrivningen.

Sakägare

Jack Svensson, Skå-Eneby 1:32

Jack framför att han önskar stycka av 2-3 tomter i åkerkanten. Den nya lokalgatan mellan Stjärtnäs varvsväg och Tegelmästarens väg kommer att öka biltrafiken på befintliga vägar samt på gårdsplanen till 1:3 och behövs inte. Sopbilen kan vända på befintliga vägar. Som fastighetsägare menar Jack att han bara får kostnader utan något ekonomiskt utbyte.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Plankartan revideras och medger att två nya fastigheter kan bildas i norra delen av planområdet.

Vändplaner är nödvändiga för utbyggnad enligt detaljplanen.

Plankartan revideras och lokalgatan utgår. Istället införs ett naturområde som möjliggör passage i öst-västlig riktning.

Henrik Eriksson och Lars-Erik Eriksson, Troxhammar 3:4

Fastighetsägarna framför att de inte vill ha någon väganslutning från väst till vägen som ligger på Troxhammar 3:4. Vidare vill de inte att delar av fastigheten avsätts för naturområde, allmän platsmark, plats för miljöbod, gång- och cykelväg eller övriga gemensamhetsanläggningar och definitivt inte allmänt bryggområde! Fastighetsägarna meddelar att delar av

Stadsarkitektkontorets kommentar

Plankartan revideras och lokalgatan utgår.

Det finns idag inte någon möjlighet för allmänheten att nå strandområdet utan att beträda privata fastigheter. En allmän passage ner till vattnet och ett gemensamt bryggområde är en förutsättning för upphävande av strandskydd.

ovanstående kan eventuellt vara förhandlingsbara beroende på hur många fler avstyckningar det blir på Troxhammar 7:4.

Erland Klingberg o Eva Fabricius, Troxhammar 7:4

Erland och Eva anser att hela fastigheten Troxhammar 7:4 ska utgå från planförslaget. Anledningen är att det inte är aktuellt att förtäta fastigheten. Planens bestämmelser om ny bebyggelse stämmer inte alls med fastighetens trädgårdsanläggning och byggnader med den italienska 1900-talsvillan i puts som förebild och är oacceptabla. Hagabergs trädgårdsväg är en privat väg och fastighetsägarna är inte intresserade av trafik på vägen eller att den ingår i en gemensamhetsanläggning. Trafiken i området måste tillgodoses av befintliga vägar i området. En rundkörning enligt förslaget innebär olägenheter och störningar och de vill varken ha bil- cykel eller gångtrafik enligt planen.

De framför att fastighetens östra del ingår i en ev. kommande detaljplan. De är fortsättningsvis intresserade av att diskutera anslutning till kommunalt VA.

Ägarna till Skå-Eneby 1:2 gm Gunnar Kinbom

Fastighetsägarna yrkar att det inom Skå-Eneby 1:2 anges sex fastigheter, fem fastigheter enligt "Förslag till illustrationsplan" från 2012-09-18 samt en fastighet som gränsar mot Stjärtnäs varvsväg och tillfarten till Skå-Eneby 1:20, 1:27 och 1:30.

De anför att nuvarande servitut för elledning mm upphör att gälla och ersättas av ett nytt servitut för elledning samt en transformatorstation inom Skå-Eneby 1:2 i den norra delen av planområdet. Rasering och nyanläggning bekostas av Fortum.

Fastighetsägarna tillbakavisar passage inom Skå-Eneby 1:2 och föreslår istället

Kontoret anser inte att fler tomter är lämpliga med hänsyn till den kuperade terrängen med fina bergshällar samt den öppna landskapsbilden med åkermark.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Troxhammar 7:4 ingår i det så kallade K1 området, vilket betyder att kommunen anser att området bör anslutas till det kommunala VA-nätet. VA-planen anger att planläggning bör ske för samtliga områden där det är tänkt att kommunalt VA ska byggas ut de närmaste 10 åren. Vid detaljplaneläggning förutsätts normalt att allmän VA-försörjning blir aktuell. En utgångspunkt i arbetet är att allmän VA-försörjning i första hand innebär anslutning till det befintliga VA-systemet.

Plankartan revideras för att stämma överens med befintlig bebyggelse och anger nu enbart att två våningar får uppföras vid nybyggnation.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Plankartan revideras och möjliggör nu ytterligare två bostadsfastigheter i norra delen av planområdet.

Markförlagda ledningar kommer att anläggas och bekostas av Fortum.

Plankartan revideras och anger nu ett naturområde med parkväg.

en sträckning över lättpasserad mark utmed plangränsen i norr, dvs i anslutning till området för Fortums elledning mm.

Befintliga bostäder, byggnader, bryggor, bevattningsanläggning samt badanläggning inom Skå-Eneby 1:2 ligger sedan lång tid nere vid sjön. Bostadsbyggnaderna, några från 1850-talet, ligger ca 10-30 meter från vattnet. Utfart till Enlundavägen sker sommartid via Lykttändarens väg som inte är dimensionerad för att kunna tjäna som utfart för fler fastigheter än dagens.

Fastighetsägarna ser positivt på att strandskyddet upphävs. Såväl tillkommande som äldre bostäder kan som nu ligga 10-30 meter från Mälaren och uppåt i slutningen.

Synpunkterna noteras.

De yrkar att det inom Skå-Eneby 1:2, i den södra delen anges sex tillkommande fastigheter. Utfart anordnas till Stjärtnäs varvsväg och regleras genom avtals-servitut, eller vid en framtida lantmäteriförrättning, för respektive nybildad fastighet.

Detaljplanen reglerar inte hur många fastigheter som ska bildas utan enbart minsta tomtstorlek på 1 500 kvm.

Alltsedan varvets tillkomst i Stjärtnäs på 1960-talet har de och sommargäster, tidvis störts av buller, avgaser och andra utsläpp från denna verksamhet.

Fastighetsägarna anger att de har förståelse för att verksamheten vid varvet tidvis ger störningar i omgivningen men olägenheter som dessa kan minskas genom investeringar i moderna maskiner och annan utrustning. De är positiva till att maximala bullernivåer nu föreslås i detaljplanen. Ingen redovisning lämnas dock i planförslaget till hur föreslagna krav uppfylls. Att verksamheten vid varvet medför inskränkningar i deras förfogande över fastigheten Skå-Eneby 1:2 finner de inte acceptabelt.

Miljö- och hälsoskyddskontoret bedriver tillsyn vilket bla omfattar frågor om buller etc. Eventuella olägenheter som uppkommer får tas upp som klagomål

De yrkar att detaljplanen fastställer hur luftburna störningar och utsläpp från varvet till närområdet kan möta nu föreslagna miljökrav avseende buller mm, var vattengränsen går mellan fastigheterna Skå-Eneby 1:34 och Skå-Eneby 1:2 samt att det föreslagna riskområdet för brand mm skall hanteras inom de fastigheter som nu avgränsar varvet och inte, som nu föreslås, inskränka på den nuvarande och framtida användningen av Skå-Eneby 1:2.

och hanteras av Miljönämnden.

Om en fastighetsgräns är osäker kan fastighetsbestämning göras hos Lantmäteriet av fastighetsägaren.

Vattenområdet har använts av fastigheten för dess ägare, och dess sommargäster, sedan 1800-talet. Det finns inget skäl att nu inskränka på detta förhållande. Fastighetsägarna tillbakavisar förslaget att endast ett mindre vattenområde för bryggor, bevattningsanläggning samt badanläggning anvisas i vattnet utanför Skå-Eneby 1:2. Vid framtida fastighetsbildningar inom Skå-Eneby 1:2 måste tillkommande fastigheter ha rätt till egna bryggor, bodar mm, således utmed den nuvarande strandlinjen vid Skå-Eneby 1:2. De tillbakavisar även förslaget att ett "Allmänt bryggområde" läggs utanför den några meter breda rågången som tillhör Troxhammar 3:4.

Strandskyddsdispens krävs för att anlägga bryggor. Se även länsstyrelsens yttrande om att det är av värde för såväl friluftsliv som biologiskt liv att vattenområdet inte exploateras. Flera bryggområden splittrar upp stranden på ett sätt som inte överensstämmer med strandskyddets syfte.

Brygg- och vattenområde utanför Skå-Eneby 1:2 skall gälla fastighetens hela strandlinje och i väster gränsa mot det vattenområde som föreslås gälla för varvet och, med samma utsträckning i vattnet, i öster utanför rågången inom Troxhammar 3:4.

En förutsättning för upphävande av strandskyddet är att allmänhetens fria tillträde till strandområdet säkras med en passage till vattenområdet där en gemensam brygga kan anordnas.

Tillkommande fastigheter, som nu föreslås utanför K1- området, inom Troxhammar 3:4 bör ligga nära Enlundavägen och inte långt in på den redan svårt belastade Lykttändarens väg.

**Gunnar och Margareta Kinbom,
Skå-Eneby 1:30**

Gunnar och Margareta anför att de störs av buller, avgaser och andra utsläpp från varvsverksamheten. De har förståelse för att verksamheten vid varvet tidvis ger störningar i omgivningen men olägenheter som dessa kan minskas genom investeringar i moderna maskiner och annan utrustning. De är positiva till att maximala bullernivåer nu föreslås i detaljplanen. Ingen redovisning lämnas dock i planförslaget till hur föreslagna krav uppfylls. De yrkar att detaljplanen fastställer hur luftburna störningar och utsläpp från varvet till närområdet kan möta nu föreslagna miljökrav avseende buller, avgaser mm

Gunnar och Margareta accepterar inte att verksamheten vid varvet medför inskränkningar i deras förfogande över fastigheten Skå-Eneby 1:30 och yrkar att planen fastställer att det föreslagna riskområdet för brand mm hanteras inom de fastigheter som nu avgränsar varvet och inte, som nu föreslås, inskränka på den nuvarande och framtida användningen av Skå-Eneby 1:30.

De tillbakavisar förslag till passage inom Skå-Eneby 1:2 gränsande till Skå-Eneby 1:30 och föreslår att passage kan vid behov kan förläggas i den norra delen av planområdet inom Skå-Eneby 1:2.

Robert Mickelsson, Skå-Enenby

1:31

Fastighetsägarna ställer sig negativa till den tänkta passagemöjligheten i öst-västlig riktning mellan Stjärtnäs varvsväg och Tegelmästarens väg eftersom detta medför en ökad trafikgenomströmning med ökade risker och ökat buller. Passagemöjligheten leder till att området exponeras för

**Stadsarkitektkontorets
kommentar**

Miljö- och hälsoskyddskontoret bedriver miljö- och hälsoskyddstillsyn vilket bl.a. omfattar frågor om buller etc. Eventuella olägenheter som uppkommer får tas upp som klagomål och hanteras av Miljönämnden.

Ett av planens syften är att säkerställa att varvsverksamheten kan fortleva, utan att medföra störningar och risk för såväl ny som befintlig bebyggelse.

Plankartan har revideras och anger nu naturområde med parkväg.

**Stadsarkitektkontorets
kommentar**

Plankartan revideras och lokalgata utgår. Däremot är möjligheten för gående viktig för tex boende utefter Enlundavägen med framförallt för Stjärtnäsbor.

allmänheten utan nytta eller glädje för boende i området. Ett mer tillgängligt område ökar risken för buskörning och brottslig verksamhet.

De anser att restriktionerna i hur man får bygga är för strikta och inte tar hänsyn till nya energieffektiva material eller energieffektiva hustaksmodeller. En vidare och modernare syn bör tillämpas

Fastighetsägarna anser att bevarande av den lantliga miljön bör prioriteras.

Kontoret är inte negativt till att energieffektivt byggande och material tillämpas inom ramen av planbestämmelserna.

Planens intention är att bevara den lantliga miljön och den historiskt förankrade byggnadstraditionen som finns i området, vilket anges i såväl planbeskrivningen som i planbestämmelser. Bestämmelserna utgår till stor del från befintlig bebyggelse med stora tomter samt att nya byggnader ska uppföras med bland annat träpanel och sadeltak eller mansardtak. Ännu större tomter skulle bevara karaktären ytterligare, men här har avvägning gjorts mot det kommunala intresset av ökat bostadsbyggande såväl som det enskilda intresset att stycka av sin tomt.

***Mikael och Elisabeth Hellgren,
Troxhammar 3:10***

I det stora hela tycker de att planen är bra, framförallt möjligheterna att kunna promenera runt området genom att den sydliga gc-vägen tillskapas. De meddelar att det förr under lång tid funnits en stig västerut från Lykttändarens väg och som de boende kunde använda sig av för att ta sig till brevlådorna som fanns vid Stjärtnäs varvsväg. Som det ofta är nu för tiden används en stig väster om Troxhammar 3:10 för passage upp till skogen både av två- och fyrbenta djur.

Fastighetsägarna framför att det vore bra om det fanns en gångstig där i fortsättningen också. Nu är en fastighet inritad dikt an mot 3:10.

***Stadsarkitektkontorets
kommentar***

Kontoret bedömer att det även fortsättningsvis finns gott om passagemöjligheter till skogen.

***Mary Brodin genom Fredrik
Landréus, Skå-Eneby 1:10***

I planförslaget är fastigheten Skå-Eneby 1:10 fortfarande angiven som en egen fastighet och fastighetsägarna undrar om

***Stadsarkitektkontorets
kommentar***

Plankartan reglerar inte fastighetsindelning utan detta sker via Lant-

de inte får bebygga den? Med tanke på dess kilform är det omöjligt att bebygga den utan att inkräkta på strandskyddet. De undrar även om befintlig byggnad kan byggas ut? Slutligen undrar de hur mycket de kan påverka fastighetsgränserna för Skå-Eneby 1:10, 1:7 och 1:14.

**Monica och Peter Skarelius,
Skå-Eneby 1:8**

Fastighetsägarna framför att det i anslutning till befintlig bryggplats finns rester av gammal kajkant och rester av stenkantad väg. De önskar fortsättningsvis använda bryggområdet och vill att det anges på plankartan. Fastighetsägarna bifogar en karta där deras önskemål är inritat.

Angående bilvägen mellan Stjärtnäs varvsväg och Tegelmästarens väg framför de att en gång- och cykelväg kan vara ok, om varvet tillåter passage genom deras arbetsområde.

**Max van Leeuwen, Skå-Eneby 1:16
och 1:2**

Max framför att Skå-Eneby 1:16, 1:18 och del av åkern på 1:2 har blivit vattensjuka efter skogsavverkningen på Troxhammar 3:4 då dessa fastigheter ligger mycket lågt. Om ny bebyggelse tillkommer på Troxhammar 3:4 kommer marken att hårdgöras utmed Lykttändarens väg, angränsande mot Skå-Eneby 1:16 och de befärar att situationen blir värre. De kräver att dagvattnet från Troxhammar 3:4 tas omhand på ett sätt som inte påverkar negativt på ovan nämnda fastigheter. Max framför att dikning utmed Lykttändarens väg är problematisk då det saknas vägren och sträckan till största del består av berg. Istället föreslås att bebyggelse på Troxhammar 3:4 placeras utefter skogens norra del där dessa topografiska problem inte finns.

mäteriförrättning. Idag gäller strand-skydd om 100 meter upp på land vilket omfattar hela Skå-Eneby 1:10. Beslut om upphävande av strandskyddet tas av Länsstyrelsen.

Angående utbyggnad så anger detaljplanen att totalt 250 kvm byggnadsarea får uppföras inom tomten, dvs tillbyggnad beror på fastighetsindelning och hur stor del av fastigheten som redan är bebyggd.

**Stadsarkitektkontorets
kommentar**

Plankartan har reviderats och anger nu ett bryggområde med bestämmelsen att högst en småbåtsbrygga per strandfastighet får anläggas.

Plankartan revideras och lokalgata utgår. Istället anges naturområde med parkväg.

**Stadsarkitektkontorets
kommentar**

Synpunkterna noteras.

Sammanfattning

De inkomna synpunkterna har lett till följande revideringar:

- Planområdet utökas i norr till att omfatta gatumark med väganslutningar till Enlundavägen samt område för vandrarhem, kontor och hantverk.
- Planområdet utökas och möjliggör att ytterligare fyra nya fastigheter kan tillskapas i norra delen.
- Planbeskrivningen justeras avseende beskrivningen av strandskydd.
- Upplysning förs in på plankartan om att strandskyddsdispens ska sökas för anläggande av bryggor.
- Plankartan kompletteras med bestämmelse om lägsta grundläggningsnivå.
- Plankartan kompletteras med att den äldre plan- och bygglagen 1987:10 tillämpas.
- Texten justeras ang att planområdet ligger inom primär och sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde.
- Y-område utgår.
- Anslutande vägområde till Hagaberg utgår.
- Plankartan justeras avseende bestämmelserna U1KB1.
- Planbestämmelserna justeras och anger att högst en småbåtsbrygga per strandfastighet får anläggas respektive att en gemensam småbåtsbrygga får anläggas.
- Plankartan kompletteras med att separat gångbana till en bredd av minst 2 meter ska finnas på en sträcka förbi varvet. Detaljplanen ger även utrymme för anordnande av gång- och cykelväg längs med Enlundavägen.
- Planbestämmelse om dagvattenhanteringen justeras.
- Planbestämmelser om utformning och utförande justeras redaktionellt.
- Ytterligare ett område för transformatorstation tillskapas samt ett u-område på Skå-Eneby 1:21.
- Byggnadsarean har utökats för varvsverksamheten och tillåter 30, 40 respektive 60% .
- Kryssmarken utgår på del av Skå-Eneby 1:3, norr om varvet.
- Genomförandebeskrivningen revideras avseende genomförandetid och skyddsavstånd så att de överensstämmer med planbeskrivningen.
- Plankartan kompletteras med att gemensam avfallshantering för bostäder får anordnas till en högsta byggnadshöjd av 2,5 meter samt att gemensamhetsanläggning ska bildas för detta ändamål.
- Stjärtnäs varvsväg ges en rakare utformning för ökad framkomlighet och trafiksäkerhet.
- Ekkullen på Skå-Eneby 1:3 "prickas" på plankartan och får inte bebyggas.
- Bestämmelser för "kryssmarken" ändras till att endast en sjöbod får uppföras per fastighet om högst 15 kvm.

STADSARKITEKTKONTORET

Johan Andrade Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef

Annica Karlsson
Planarkitekt