



**EKERÖ
KOMMUN**

Stadsarkitektkontoret

MAJ 2015

UTSTÄLLNING II

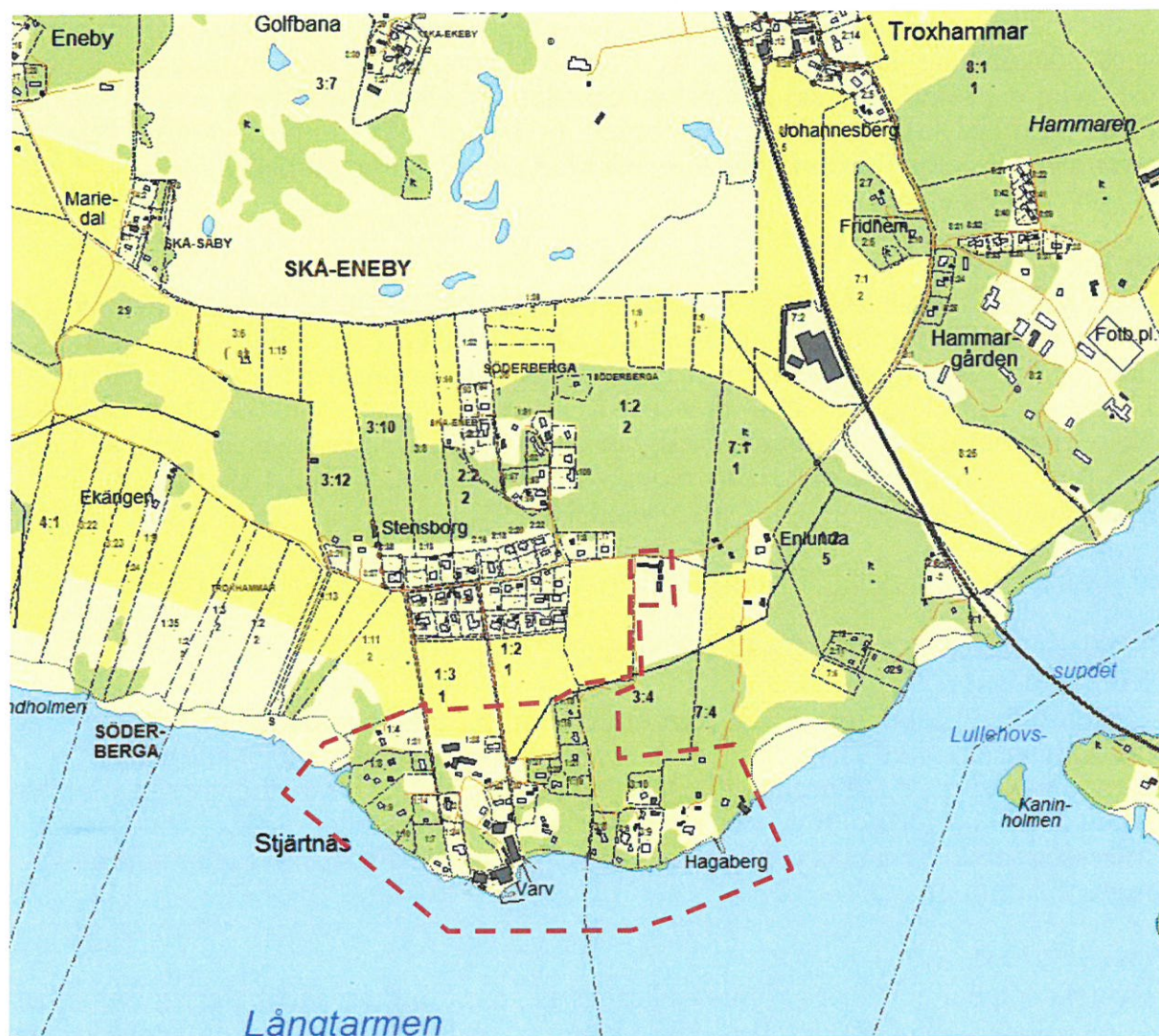
Normalt planförfarande

ENLIGT APBL

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

dnr PLAN.2010.5

PLANBESKRIVNING



Planområdets läge

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Behovsbedömning
- Utlåtande efter utställning I
- 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. Ledningsnät 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 att 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 provas 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 28 hektar (inklusive vattenområdet). 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, 1:44, 1:30, 1:19, 1:20, 1:27, 1:21, 1:16 och 1:18 samt Troxhammar 3:4, 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

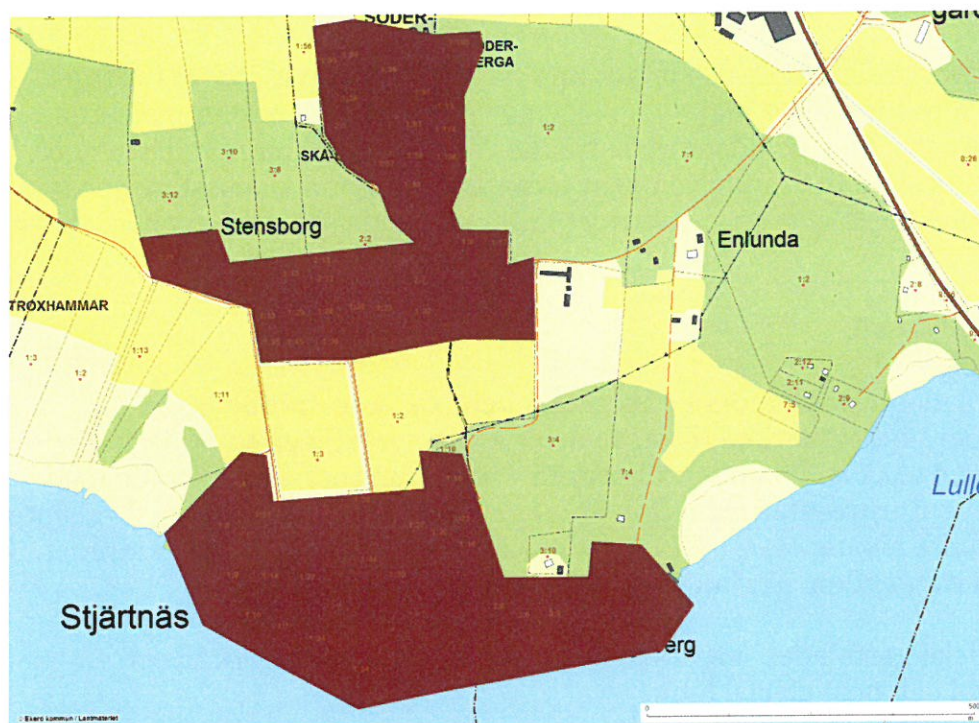
Riksintressen

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 och aktualitetsförklarades senast våren 2014. 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 brunt.

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 utmed Enlundavägen. Planen vann laga kraft 2008-12-18 och anger att bostäder samt en skola får uppföras.

Planuppdrag

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

Planprogram för området

Ett program enligt Plan- och bygglagen, ÄPBL 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 utökades i öster och minskats i norr.

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

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

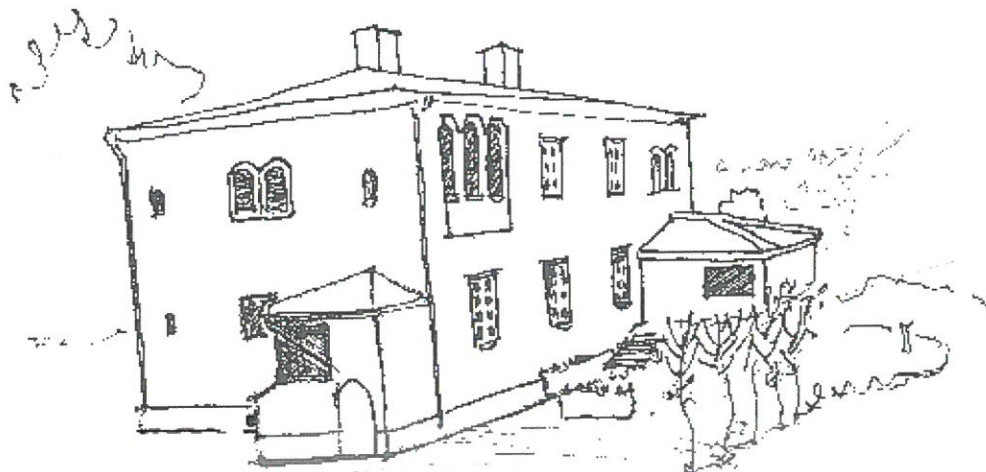


Kartan visar var strandskyddet sträcker sig samt område för naturinventeringen.

Platsens identitet

Under senare delen av 1800-talet köptes Enlunda (Troxhammar 7:1) och lägenheten Hagaberg av skräddarmästaren Enlund. Han bedrev jordbruk samt byggde stugor för sommaruthyrning till stockholmare, framför allt nere vid Hagaberg. Hagabergs brygga hade ångbåtsförbindelse med Stockholm.

Huvudbyggnaden på fastigheten Troxhammar 3:8 byggdes 1916 av lykttändarförman Johansson. Samma år byggde Kansliskrivaren Westin ett hus på fastigheten Troxhammar 3:6. Huset är inte kvar men templet (som är hitflyttat 1916) ligger kvar söder om nuvarande bostadshus. En villa i italiensk stil byggdes på fastigheten Troxhammar 7:4. Till villan hörde en välkött park omgärdad av en hög tegelmur.



Hagabergs villa 1916

Fastigheterna Skå-Eneby 1:2 och 1:3 har sedan senare delen av 1800-talet varit bondgårdar. Fastigheten Skå-Eneby 1:2 ärvdes av familjen Kindbom 1898. På södra delen av fastigheten finns ett flertal byggnader, bl.a. en manbyggnad hitflyttad 1855 och Gula villan som flyttades hit 1877.

På fastigheten Eneby 1:7 fanns under andra halvan av 1800-talet ett tegelbruk. Mälaröarnas båtvarv har bedrivit verksamhet på sydligaste delen av fastigheten Skå-Eneby 1:3 sedan 1964.

Bebyggelse

Stjärtnäs består av en blandning av permanentus 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 1:44 och 1:32 (ovan) samt Troxhammar 3:10 och 3:8 (nästa sida).



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 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 Skå, Stenhamra och Tappström. 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. Stjärtnäs varvsväg och Tegelmästarens väg är samfällda, Lykttändarens väg ligger på fastigheten Troxhammar 3:4 där tillfarter är reglerade med servitut. Samtliga vägar är grusbelagda med en lantlig karaktär.



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



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 Mälareöarnas båtvarv som behöver ta hand om sitt dagvatten så det inte rinner direkt ut i Mälaren.

Enligt 2 kap. 1 § ÄPBL ska miljö kvalitetsnormer (MKN) följas vid planläggning. Planområdets avrinningsområde är Mälaren-Långtarmen. Enligt vattendirektivet berörs vattenförekomsten Mälaren-Långtarmen som anges ha en måttlig ekologisk status. När det gäller kemisk status uppnår inte vattenförekomsten en god kemisk status. Inga undersökningar av förekomsten av vattendirektivets prioriterade ämnen har gjorts i vattenförekomsten. Det finns dock inga indikationer eller särskilda skäl att anta att något av vattendirektivets prioriterade ämnen, förutom kvicksilver, skulle föreligga i förhöjda halter i vattenförekomsten. Halterna av kvicksilver och kvicksilverföreningar i vattenförekomsten bör inte öka i framtiden. Genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka nuvarande miljö kvalitet i vattnet. Hela planområdet kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp vilket antas medföra en förbättring av vattenkvaliteten.

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 ska ligga på minst + 1,6 meter enligt höjdsystemet RH00. Länsstyrelsen förordar en lägsta grundläggningsnivå på + 2,3 meter (enligt höjdsystemet RH00), 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 båtadsområdet kan en omprövning av torrlägningsföretaget behövas. Ansökan om omprövning kan göras av någon av deltagarna i företaget eller någon som är beroende av företaget för sin avvattnings. 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 hästhållning och bostadshus och mellan hage och bostadshus minst vara 50 meter. Mellan hage 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 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.



Illustrationen visar förslag till utbyggnad av Stjärtnäs. Befintliga byggnader redovisas i svart och förslag till nytillkommande bebyggelse i brunrött. Fastighetsgränserna 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 upp till 24 nya bostadsfastigheter kan tillkomma. Detta för att få bättre VA-ekonomi och att möta markägarnas önskemål om avstyckningar. För att bibehålla den lantliga karaktären i området reglerar planen det antal nya bostadsfastigheter som får tillkomma samt att fastighetsstorleken 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.

Verksamheter

Vandrarhem, kontor och hantverk

Plats för vandrarhem, kontor och hantverk avsätts längs med Enlundavägen inom område C₁K. Största byggnadsarea i procent av fastighetsarean är 40 %. Högsta nockhöjd är 9,0 meter närmast Enlundavägen och 6,0 meter i södra delen. Huvudbyggnaden föreslås placeras (med den längsta fasaden) parallellt med Enlundavägen för att bekräfta vägnätets hierarki och skapa en lämpligare gatuprofil. även huvudentrén ska lokaliseras mot Enlundavägen.

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. Ett skyddsområde föreslås kring varvets norra verksamhetsområde där nya bostäder inte får tillkomma.

I den sydligaste delen inom varvsområdet (J₁K) får småindustri, hantverk och kontor med inriktning på marin verksamhet anläggas. Verksamheten får inte vara störande för omgivningen. Ekvivalent ljudnivå för buller vid bostad regleras enligt planbestämmelserna. Tillhörande varvsverksamheten anges även ett vattenområde.

Varvsverksamheten i det aktuella planområdet har i dagsläget ett båtupplag i norra delen av området men har även önskemål om att utöka sin verksamhet med fler och större båtupplag. Båtupplag innebär en mycket stor brandbelastning och rekommenderat skyddsavstånd mellan båtupplag och bostadshus är 16 meter på grund av den stora mängd energi som frigörs vid en brand i ett båtupplag. Dessa avstånd skapar brandgator mellan båtar och byggnader men fungerar också som framkörningsvägar för räddningstjänstens fordon. Detaljplanen anger att upplag inte får anordnas inom 16 meter från den del av varvsområdet som angränsar till kvartersmark för bostäder (B) eller tekniska anläggningar (E-område).

Vattenområde

Det är av värde för såväl friluftsliv som biologiskt liv att vattenområdet inte exploateras alltför mycket. Vattenområdet är dock redan ianspråktaget 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.

Strandskyddet inom vattenområde kommer att upphävas enbart för WV₁ och WB₂. Detta innebär det att strandskyddsdispens ska sökas för anläggande av brygga inom WB₁, 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 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 även ett u-område för ledningar över fastigheten Skå-Eneby 1:21. Ytterligare ett E-område anges för transformatorstation på verksamhetsområde Troxhammar 3:4 vid Enlundavägen.

Avfall

För bostäder utan direktanslutning till väg anges områden för gemensam avfallshantering. Högsta byggnadshöjd inom detta område är 2,5 meter. All sophantering ska ske enligt de regler som gäller för kommunens sophantering.

Dagvatten

Inga kommunala dagvattenledningar finns för närvarande i området. Avrinningen sker idag i markytan samt i underliggande mark.

Ekerö kommuns stadsarkitektkontor har i samråd med miljökontoret gjort bedömningen att det dagvatten som tillkommer inom kvartersmark går att hantera i respektive bostadsfastighet.

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 båtupplägningsytor 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

Vägarna ska standardhöjas och som en självklar del i det ska vägdiken förbättras. Dvs diken ska utföras så de inte skadar vägkroppen eller att vägvatten rinner in på de enskilda tomterna. Vägföreningen ansvarar som väghållare för hantering av vägdagvatten och skötsel av diken.

Upphävande av strandskydd

Länsstyrelsen har 2013-12-13 beslutat att upphäva strandskyddet inom stora delar av planområdet. Upphävandet avser de delar av kvartersmarken som omfattas av strandskydd samt allmän lokalgata och vattenområde för hamnändamål (WB₁) samt vattenområde för gemensam brygga (WB₂). Inom allmän plats (NATUR) samt område avsett för småbåtsbrygga för intilliggande fastigheter (WB₁) samt öppet vattenområde (W) gäller strandskyddet fortsättningsvis.

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.

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

Som särskilda skäl för upphävande anges:

- Strandskyddsområdet är redan ianspråktaget för bostadsbebyggelse 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.
- 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 ÄPBL 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 innebär

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)

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år. Genomförandetiden för allmän platsmark, WV₁, WB₂ samt E-område börjar när detaljplanen vinner laga kraft. För kvartersmark börjar genomförandetiden 1,5 år efter den dag detaljplanen vinner laga kraft. Motiveringen till detta är att utbyggnad av vatten- och spillvattenledningar och gator ska ha skett innan nya bostäder kommer till inom området.

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 ska, 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. 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 teknik- och exploateringskontoret, miljö- och hälsoskyddskontoret, Roslagsvatten AB samt fastighetsägare inom planområdet.

STADSARKITEKTKONTORET

Johan Andrade Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef

Marzieh Chalant
Planarkitekt

UTSTÄLLNING II
Normalt planförfarande
ENLIGT ÄPBL**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
2015	2	BN beslutar om utställning II
2015	3-4	BN godkännande
2015	4	Kommunfullmäktiges antagande
2015	-	Laga kraft (utan överklagande)

Tidplanen förutsätter att överenskommelser kan träffas med berörda fastighetsägare.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år. Genomförandetiden för allmän platsmark, WV₁, WB₂ samt E-område börjar när detaljplanen vinner laga kraft. För kvartersmark börjar genomförandetiden 1,5 år efter den dag detaljplanen vinner laga kraft. Motiveringen till detta är att utbyggnad av vatten- och spillvattenledningar och gator ska ha skett innan nya bostäder kommer till inom området.

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).

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 att exploateringsavtal tecknas med flertalet fastighetsägare inom planområdet. Sedan hösten 2014 har Eneby-Enlunda vägförning ansvar för skötseln av vägarna i området.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för nödvändig utbyggnad av allmän plats. Kostnaden för detta finansieras genom det exploateringsbidrag som tas ut av de fastigheter som i detaljplanen tilldelas nya byggrätter. Exploateringsbidraget regleras i exploateringsavtal som skrivs med berörda fastighetsägare.

Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark och för att nödvändig fastighetsbildning kommer till stånd.

Roslagsvatten AB ansvarar för utbyggnad av kommunalt VA.

Fortum AB ansvarar för utbyggnad av elnät i området.

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 inom kvartersmark förutsätts omhändertas lokalt på de enskilda tomterna. Vägföreningen ansvarar som väghållare för hantering av vägdagvatten och skötsel av diken för att ta hand om dagvatten längs med de enskilda lokalvägarna.

Vägar och 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. Projektering av vägarna kommer ske i samråd med Eneby-Enlunda vägförening. Utbyggnaden och upprustning av gator, gångvägar och aktivitetsyta/lekplats får överenskommas i exploateringsavtal med berörda fastighetsägare.

Standardförbättringar av vägar och delvis ny vägdragning av Stjärtnäs varvsväg bedöms få bekostas av de fastighetsägare som erhåller nytillkommande byggrätter inom planområdet.

Parkering

Boende- och besöksparkering ska ske på respektive fastighet.

Natur

I området planläggs för naturmark. Naturmarken planläggs för att säkerställa att inslag av det öppna landskapet finns kvar i planområdet och inte bebyggs med bostäder. Marken ska hållas allmänt tillgänglig.

På en av platserna finns även markeringen "lek". Detta möjliggör för förvaltande förening att skapa en gemensam lekplats för boende i närområdet att mötas och ha en gemensam lekyta för sådant som inte ryms inom den egna fastigheten.

Mur, staket eller klippt häck ska finnas i fastighetsgräns mot allmän platsmark NATUR samt mot odlingsmark och skog norr och öster om plangränsen (till en höjd om 0,8-1,1 meter). Därigenom blir det tydligt vilka ytor allmäns rätt gäller vid och vilka ytor som är hemfridszon.

Uppvärmning

Bostadsfastigheterna kommer att ha enskilda anläggningar för 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.

FASTIGHETS RÄTTSLIGA FRÅGOR

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

Markägförhållanden 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 28 ha.

Fastighetsbildning

Ansökan om avstyckningar och ev. bildande av gemensamhetsanläggningar görs hos Lantmäterimyndigheten i Stockholms län. Kostnader för detta betalas av sökanden.

Ledningar, (va, el, tele) inom privata fastigheter tryggas i plankartan med u-områden vilket ger förutsättningar för ledningsrätt alternativt servitut.

Gemensamhetsanläggning

Väg- och naturmark inom planområdet ska inrättas som gemensamhetsanläggning. För befintliga infartsvägar finns en förvaltande förening. Denna bör kunna ta över skötseln även för naturområdena. Alternativt kan en separat gemensamhetsanläggning bildas för detta. Därutöver behövs

gemensamhetsanläggning/alt servitut för några av angränsningarna på kvartersmark inkl. utrymme för sopkärl.

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, lantmäterikostnader m.m. och bekostas av de som har nytta av detaljplanen, dvs. de som tilldelas nya byggrätter i detaljplanen.

Avtal

Avtal kommer att tecknas med samtliga fastighetsägare som tilldelas nya byggrätter i detaljplanen. I detta avtal kommer ett exploateringsbidrag att specificeras för utbyggnad av vägarna i området.

Anslutningsavgift

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

Vid anslutning till elnätet debiteras en kostnad från Fortum AB.

Förvaltning

Detaljplanen tas fram med enskilt huvudmannaskap. Detta innebär att såväl teknisk som ekonomisk förvaltning av allmänna platser ska skötas av de boende i området, förslagsvis genom den befintliga vägföreningen.

TEKNIK- OCH EXPLOATERINGSKONTORET

.....
Malin Larsson
Exploateringsingenjör

UTSTÄLLNING II
Normalt planförfarande
ENLIGT ÄPBL**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:

År	Kvartal	Beslut
2013	1	BN beslutar om samråd
2013	3	BN beslutar om utställning
2015	2	BN beslutar om utställning II
2015	3-4	BN godkännande
2015	4	Kommunfullmäktiges antagande
2015	-	Laga kraft (utan överklagande)

Tidplanen förutsätter att överenskommelser kan träffas med berörda fastighetsägare.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år. Genomförandetiden för allmän platsmark, WV₁, WB₂ samt E-område börjar när detaljplanen vinner laga kraft. För kvartersmark börjar genomförandetiden 1,5 år efter den dag detaljplanen vinner laga kraft. Motiveringen till detta är att utbyggnad av vatten- och spillvattenledningar och gator ska ha skett innan nya bostäder kommer till inom området.

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).

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 att exploateringsavtal tecknas med flertalet fastighetsägare inom planområdet. Sedan hösten 2014 har Eneby-Enlunda vägförning ansvar för skötseln av vägarna i området.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för nödvändig utbyggnad av allmän plats. Kostnaden för detta finansieras genom det exploateringsbidrag som tas ut av de fastigheter som i detaljplanen tilldelas nya byggrätter. Exploateringsbidraget regleras i exploateringsavtal som skrivs med berörda fastighetsägare.

Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark och för att nödvändig fastighetsbildning kommer till stånd.

Roslagsvatten AB ansvarar för utbyggnad av kommunalt VA.

Fortum AB ansvarar för utbyggnad av elnät i området.

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 inom kvartersmark förutsätts omhändertas lokalt på de enskilda tomterna. Vägföreningen ansvarar som väghållare för hantering av vägdayvatten och skötsel av diken för att ta hand om dagvatten längs med de enskilda lokalvägarna.

Vägar och 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. Projektering av vägarna kommer ske i samråd med Eneby-Enlunda vägförening. Utbyggnaden och upprustning av gator, gångvägar och aktivitetsyta/lekplats får överenskommas i exploateringsavtal med berörda fastighetsägare.

Standardförbättringar av vägar och delvis ny vägdragning av Stjärtnäs varvsväg bedöms få bekostas av de fastighetsägare som erhåller nytillkommande byggrätter inom planområdet.

Parkering

Boende- och besöksparkering ska ske på respektive fastighet.

Natur

I området planläggs för naturmark. Naturmarken planläggs för att säkerställa att inslag av det öppna landskapet finns kvar i planområdet och inte bebyggs med bostäder. Marken ska hållas allmänt tillgänglig.

På en av platserna finns även markeringen "lek". Detta möjliggör för förvaltande förening att skapa en gemensam lekplats för boende i närområdet att mötas och ha en gemensam lektyta för sådant som inte ryms inom den egna fastigheten.

Mur, staket eller klippt häck ska finnas i fastighetsgräns mot allmän platsmark NATUR samt mot odlingsmark och skog norr och öster om plangränsen (till en höjd om 0,8-1,1 meter). Därigenom blir det tydligt vilka ytor allmäns rätt gäller vid och vilka ytor som är hemfridszon.

Uppvärmning

Bostadsfastigheterna kommer att ha enskilda anläggningar för 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.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

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

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 28 ha.

Fastighetsbildning

Ansökan om avstyckningar och ev. bildande av gemensamhetsanläggningar görs hos Lantmäterimyndigheten i Stockholms län. Kostnader för detta betalas av sökanden.

Ledningar, (va, el, tele) inom privata fastigheter tryggas i plankartan med u-områden vilket ger förutsättningar för ledningsrätt alternativt servitut.

Gemensamhetsanläggning

Väg- och naturmark inom planområdet ska inrättas som gemensamhetsanläggning. För befintliga infartsvägar finns en förvaltande förening. Denna bör kunna ta över skötseln även för naturområdena. Alternativt kan en separat gemensamhetsanläggning bildas för detta. Därutöver behövs

gemensamhetsanläggning/alt servitut för några av angoringsgatorna på kvartersmark inkl. utrymme för sopkär.

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, lantmäterikostnader m.m. och bekostas av de som har nytta av detaljpaneläggningen, dvs. de som tilldelas nya byggrätter i detaljplanen.

Avtal

Avtal kommer att tecknas med samtliga fastighetsägare som tilldelas nya byggrätter i detaljplanen. I detta avtal kommer ett exploateringsbidrag att specificeras för utbyggnad av vägarna i området.

Anslutningsavgift

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

Vid anslutning till elnätet debiteras en kostnad från Fortum AB.

Förvaltning

Detaljplanen tas fram med enskilt huvudmannaskap. Detta innebär att såväl teknisk som ekonomisk förvaltning av allmänna platser ska skötas av de boende i området, förslagsvis genom den befintliga vägföreningen.

TEKNIK- OCH EXPLOATERINGSKONTORET

.....
Malin Larsson
Exploateringsingenjör



Stadsarkitektkontoret

UTSTÄLLNING II
 Normalt planförfarande
 ENLIGT ÄPBL

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

UTLÅTANDE EFTER UTSTÄLLNING 1

Detaljplaneförslaget har varit utställt under tiden 1 oktober-22 oktober 2013. Kungörelse om utställningen har annonserats i Dagens Nyheter den 23 september. Planhandlingarna har skickats ut till berörda enligt separat sändlista, daterad den 18 september 2013.

Tidigare inkomna synpunkter redovisas i en separat samrådsredogörelse.

Under utställningen har synpunkter kommit från följande instanser:

Myndigheter etc.

*Länsstyrelsen i Stockholms län
 Lantmäterimyndigheten
 Mälaröarnas Naturskyddsförening
 Trafikförvaltningen Stockholms läns landsting
 Trafikverket Region Stockholm
 Södertörns brandförsvarsförbund
 Miljönämnden
 Tekniska nämnden
 Kultur- och fritidsnämnden
 Barn- och utbildningsnämnden
 Socialnämnden*

Sakägare

*Eneby Enlunda vägsamfällighet
 Mälaröarnas båtvarv AB
 Henrik Eriksson och Lars-Erik Eriksson, Troxhammar 3:4
 Marika van Leeuwen, Skå-Eneby 1:18
 Inger Svantesson och Marianne Svantesson, Skå-Eneby 1:21 och 1:2
 Mary Brodin genom Fredrik Landréus, Skå-Eneby 1:7, 1:10, 1:14
 Lars och Inger Rhodin, Skå-Eneby 1:24
 Anders Kinbom och Gunilla Kinbom, Skå-Eneby 1:19 och 1:2
 Sebastian von Wachenfeldt, Sophie von Wachenfeldt, Sebastian B. von Wachenfeldt,
 Marie-Louise von Wachenfeldt, Troxhammar 3:8*

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

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

Marianne Svantesson, Inger Svantesson, Maj-Britt Grip, Anette Irebro, Jan Irebro, Gunnar Kinbom, Gunilla Kinbom, Anders Kinbom, Marika van Leeuwen, Max van Leeuwen, Skå-Eneby 1:2

Torbjörn Hammar, Anne Kristine Hammar, Johan Hammar, Fredrik Hammar och Anna Hammar, Skå Eneby 1:9

Erland Klingberg, Troxhammar 7:4

Myndigheter etc.

Länsstyrelsen i Stockholms län har inte några invändningar mot planförslaget som skulle kunna leda till att beslutet att anta detaljplanen behöver prövas enligt bestämmelserna i 12 kap. 1 § plan- och bygglagen 1987:10, ÄPBL.

Länsstyrelsen ifrågasatte i samrådsskedet lämpligheten i att upphäva strandskyddet för WB-områden i den utsträckning som planförslaget angav. Kommunen har därefter justerat förslaget vilket gör att strandskyddet ligger kvar för merparten av vattenområdet. Kommunen har även beaktat de synpunkter som framfördes om att säkerställa en allmän passage ner till vattnet genom att mark avsätts som allmän plats/NATUR i planen.

Länsstyrelsen anser att den föreslagna utformningen får anses vara förenlig med strandskyddsbestämmelserna och att det inte längre finns skäl att ifrågasätta detaljplanens utformning i detta avseende.

Vidare konstaterar Länsstyrelsen att kommunen även i övrigt beaktat de synpunkter som Länsstyrelsen tidigare framfört.

Stadsarkitektkontorets kommentarer

Synpunkterna noteras.

Lantmäterimyndigheten framför att grundkartebeteckningarna måste synas bättre och att gemensamhetsanläggningen Skå Eneby ga:3 saknas.

Bestämmelsen minsta tomtstorlek ska inte användas om det är fastighetsindelningen som avses regleras. Rätt begrepp är då fastighetsstorlek.

Lantmäterimyndigheten undrar om tanken med WB2 är att det ska bli en gemensamhetsanläggning för småbåtsbrygga. Det framgår inte för vilka fastigheter som bryggan är tänkt att vara gemensam. Om kommunen anser att det är av vikt att området upplåts för gemensamhetsanläggning för närliggande fastigheter kan beteckningen "g" läggas till. Det går dock inte att genom enbart ett markreservat styra vilka fastigheter som ska ha del i gemensamhetsanläggningen. Om kommunen vill med bindande verkan reglera att ett område upplåts för gemensamhetsanläggning och vilka fastigheter som ska ha del däri måste detta regleras genom fastighetsindelningsbestämmelse.

Lantmäterimyndigheten tycker att WB2 området verkar litet och undrar om brygga och småbåtar ryms inom området.

Till en gemensam småbåtsbrygga bör man väl ändå kunna ta sig till med bil för att lasta i och ur grejer till båtarna? Korridoren ner till bryggan borde därför vara ändamål lokalgata och inte natur.

Stadsarkitektkontorets kommentarer

Grundkartebeteckningarna görs tydligare.

Gällande Skå Eneby ga:3 ligger för närvarande ett omprövningsärende hos lantmäteriet. I protokoll 1 står att den ska bestå av Enlundavägen, Stjärtnäs varvsväg, Lykttändarens väg, Tegelmästarens väg, Enlunda ängsväg, Enlundavägens "stickväg", Landholmens gård och Säby utjordsväg. Att lägga in beteckningen på plankartan är inte aktuell.

Bestämmelsen om minsta tomtstorlek på plankartan ändras till minsta fastighetsstorlek.

Bryggan inom område WB₂ ska kunna nyttjas av flera i området. Kontoret anser att bryggområdet är tillräckligt stort för att anlägga en brygga.

Naturmarken fram till bryggan utgör ingen körbar bilväg med anledning av den mycket kuperade terrängen utan marken här ska bibehålla sin vegetation och fungera som gångpassage till vattenområdet.

Södertörns brandförsvarsförbund lämnar synpunkter med anledning av insatsmöjligheter och risk för brandspridning. Varvsverksamheten i det aktuella planområdet har i dagsläget ett båtupplag i norra delen av området men har även önskemål om att utöka sin verksamhet med fler och större båtupplag. Båtupplag innebär en mycket stor brandbelastning och bör beaktas i planeringen för omkringliggande fastigheter. Södertörns brandförsvarsförbund rekommenderar ett skyddsavstånd mellan båtupplag och bostadshus på 16 meter på grund av den stora mängd energi som frigörs vid en brand i ett båtupplag. Förvisso är skyddsavståndet mellan bostäder endast 8 meter men enligt skriften "Brandsyn i hamnar och på uppläggningsplatser för fritidsbåtar" (Statens brandnämnd 1983) rekommenderas ett längre avstånd än så. De avstånd som rekommenderas skiljer sig beroende på vilken vinkel båtarna står uppställda och hur långa båtarna är. Den längsta båten som uppges i skriften är 12 meter och generar ett skyddsavstånd i längsgående riktning på 16 meter. Eftersom båtarnas längd i det aktuella fallet inte är känt och ej heller vilken vinkel de kommer stå uppställda rekommenderas detta avstånd. Brandförsvaret känner inte till att några andra riktlinjer ska ha kommit ut efter att denna skrift utkom varför vi hänvisar till denna. Dessa avstånd skapar förstås brandgator mellan båtar och byggnader men de fungerar också som framkörningsvägar för brandförsvarets fordon. Övriga regler vad gäller utformning av båtupplag kan diskuteras med brandförsvaret när det blir aktuellt.

En annan risk som bör beaktas är att båtar som står uppställda kan rasa och därmed påverka omgivningen, därför anses 16 meter vara skäligt även av den anledningen.

Utifrån att det nu planeras för bostäder i området som gränsar till varvsverksamheten vill brandförsvaret påminna om vikten av tillgång till släckvatten. Som sagts ovan genererar ett båtupplag en stor brandbelastning med en förhöjd spridningsrisk till omkringliggande objekt. För att kunna minska den spridningsrisken vid händelse av

brand är det viktigt att det finns tillgång till släckvatten i närområdet, året om. Vid tidigare planarbeten i området har upptäckts att brandpostnätet är bristfälligt varför detta bör kontrolleras och säkerställas.

Södertörns brandförsvarsförbund önskar bli kallat till tekniskt samråd och även i övrigt beredas möjlighet att som byggnadsnämndens sakkunnige inom brandskydd delta i kommande byggprocess vid behov.

Stadsarkitektkontorets kommentarer

Eftersom båtupplaget i norra delen omges av väg- och naturområde samt att detaljplanen anger att byggnad inte får placeras närmare än 6 meter till gräns mot väg och minst 4 meter från annan gräns, innebär detta att rekommenderat skyddsavstånd om 16 meter kan beaktas.

Fastigheten Skå-Eneby 1:38 angränsar dock direkt till U1KB1 (område för båtupplag m.m.) och plankartan kompletteras med ett skyddsbestämelse m₄. Upplag får inte anordnas närmare än 16 meter från E och B betecknad område pga. brandrisk enligt skyddsbestämmelsen m₄.

Brandpost avses säkerställas inom planområdet, kommunikering har gjorts med Roslagsvatten som ansvarar för det kommunala VA-nätet.

Trafikverket anser att trafiksäkerheten bör beaktas i ett helhetsperspektiv, särskilt i väganslutningar och för oskyddade trafikanter samt att det bör anordnas trafiksäkra och trygga gång- och cykelförbindelser till busshållplatser, skolor och annan service. Trafikverket föreslår att den mittersta lokalgatan ges kapacitet för tyngre trafik till varvet i kombination med att gc-bana alternativt separat gc-väg anläggs fram till Enlundavägen. Enlundavägen bör förslagsvis i första hand byggas om till så kallad enfältsväg med breda väggrenar österut till anslutning mot väg 800. Trafikverket vill i detta sammanhang framföra att kommunen har möjlighet att ansöka om statlig medfinansiering till trafiksäkerhetshöjande åtgärder på lokalvägnätet.

Stadsarkitektkontorets kommentarer

Enligt kommunens "Gång- och cykelvägsplan" (antagen av kommunfullmäktige mars 2015) redovisas en gc-väg mellan Färentunavägen och skoltomten på Enlundavägen. Kommunen har i planbeskrivningen till detaljplan för angränsande område vid Enlundavägen (antagen 2008) visat vilja till att anlägga gc-väg på södra sidan av Enlundavägen mellan den planerade skoltomten och busshållplats på Färentunavägen. Någon uppgörelse med privata markägare inte har nåtts ännu.

Stjärtnäs varusväg är avsedd för tyngre trafik till varvet. Stadsarkitektkontoret anser det inte lämplig att anlägga en gc-väg på denna väg. Lykttändarens väg och Tegelmästarens väg är lokalgator som kommer att trafikeras endast av boende (ca 15 anslutande bostäder) och kräver därför inte heller en "separat gc-väg" i kommunens mening.

Det bör även påpekas att kommunen inte är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

Trafikförvaltningen Stockholms läns landsting

Trafikförvaltningen har inga ytterligare synpunkter angående planen än det de framförde i samrådsskedet.

Stadsarkitektkontorets kommentarer

Hänvisar till tidigare kommentarer i samrådsredogörelsen.

Mälaröarnas Naturskyddsförening, framför att de är nöjda med Stadsarkitektkontorets bedömning vad gäller deras framförda synpunkter i samrådsskedet.

Stadsarkitektkontorets kommentarer

Synpunkterna noteras.

Miljönämnden har inget att invända mot förslaget. De synpunkter som nämnden framförde under samrådsskedet har tillgodosetts, bl.a. för skyddsavstånd mellan varvet och nya bostäder och på förtydligande av planbestämmelser för ett område där störande verksamhet inte får förekomma.

Stadsarkitektkontorets kommentarer

Synpunkterna noteras.

Tekniska nämnden bedömer att det finns en risk att planförslaget inte accepteras av fastighetsägare med hänsyn till markanvändning och kostnadsbidraget till vägupprustningar. Vidare visar kalkylen för VA-utbyggnaden att ytterligare byggrätter behövs för att nå en kostnadstäckning eller behövs en fortsatt höjning av VA-taxan.

Fastighetsägare har framfört synpunkter som inte överensstämmer med planförslaget rörande bl.a. fastställande av användningen av naturmark i planen. När det gäller befintliga vägar så har dessa en låg standard. En upprustning av vägarna förutsätts ske men måste vara begränsad då det knappast finnas ekonomi att genomföra en mer omfattande upprustning. För att genomföra planförslaget, med enskilt huvudmannaskap, fordras att det träffas frivillig överenskommelse med varje fastighetsägare om bidrag till vägupprustningar och att planens markanvändning godtas.

Beträffande utbyggnad av VA bedömer nämnden det nödvändigt med tillkommande byggnadsmöjligheter för att en rimlig ekonomi skall uppnås. En preliminär kostnadskalkyl visar att VA-utbyggnaden kostar cirka 10 mkr. Enligt beräkning baserat på förslag till VA-taxa 2014, som innebär en ökning av anläggningsavgiften med 30 %, uppgår intäkterna till omkring 7-8 mkr. För att befintliga VA-abonnenter inte ska belastas ekonomiskt av VA-utbyggnaden krävs en kostnadstäckningsgrad på 100 %. För att nå kostnadstäckning bedöms det krävas antingen ytterligare byggrätter i storleksordningen 20-30 st. eller en fortsatt höjning av VA-taxans anläggningsavgift i en nivå som väsentligt överstiger KPI.

För några fastighetsägare finns det en stor osäkerhet om det finns förutsättningar att på frivillig basis träffa en överenskommelse om bidrag till vägupprustningar. Bland annat mot den bakgrunden finns det en icke oväsentlig risk att planen aldrig kommer att kunna antas av kommunfullmäktige i sin nuvarande utformning. Detta får prövas

men nämnden bedömer i vart fall att det kommer att bli en tidsutdräkt för detaljplanens antagande. Någon antagande under 2014 är knappast att vänta. Det finns därför en risk för avvikelse mot VA-planens prognostiserade utbyggnad som anger att området ska vara utbyggt med kommunalt vatten och avlopp senast 2017.

Stadsarkitektkontorets kommentarer

I planområdet ligger ca 25 bostadshus på 27 fastigheter, varav minst 3 fastigheter kan betraktas som obebyggda idag. Enligt förslag kommer sammanlagt 47 bostadshus samt ett antal verksamheter kunna nyttja det kommunala VA-nätet. Förslaget antas därför inte motverka balansen i VA-ekonomin. Ytterligare förtätning kan inte uppnås utan stor påverkan på områdets karaktär.

Kultur- och fritidsnämnden framhåller att allmänhetens tillgång till vattenområdet för det rörliga friluftslivet måste beaktas.

Stadsarkitektkontorets kommentarer

Synpunkterna noteras.

Barn- och utbildningsnämnden framhåller vikten av att en god trafiksäkerhet för skolbarn i området och anger att belyst trottoar eller gång- och cykelväg behövs för att elever ska kunna ta sig till hållplats för skolbuss. Vidare framhålls att det behövs en långsiktig beredskap som möjliggör utbyggnad av förskole- och skolkapaciteten på södra Färingsö i takt med befolkningstillväxten.

Stadsarkitektkontorets kommentarer

En gång- och cykelväg avses anläggas längs med Enlundavägen fram till hållplatsen på Färentunavägen. Inom planområdet anges att en gångbana ska finnas i anslutning till varvsområdet för en ökad trafiksäkerhet.

Angränsande detaljplan för Enlunda (Skå-Eneby 1:3) anger en skoltomt invid Enlundavägen.

Socialnämnden har inget att erinra.

Sakägare

Eneby Enlunda vägsamfällighet förutsätter att kommunen ser till att vändplanen på Lykttändarens väg som nu är inritad på ett sluttande plan blir användbar för trafik. Vägsamfälligheten kommer ej att bekosta anläggning av vändplanen. Vägsamfälligheten tycker att vandrarhemmet på Troxhammar 3:4 är ett bra inslag så länge som det används som vandrarhem och ej som en förläggning. De anser vidare att kommunen får stå för förrättningskostnader för grönytor, gc-väg samt bryggor som eventuellt skall överföras till vägföreningen.

Stadsarkitektkontorets kommentarer

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. Exploateringsavtalen ska skrivas under innan detaljplanen kan bli antagen.

Mälaröarnas Båtvarv AB, Skå-Eneby 1:34 och 1:44 anser att det är motstridiga uppgifter i plan- beskrivningen angående upphävande av strandskydd för hamnområdets vatten. På sid 13 anges att strandskyddet inom WV1 upphävs men på sid 12 att dispens från strandskyddet ska begäras vid anläggande av bryggor. Länsstyrelsen anger i samrådsredogörelsen att strandskyddet bör upphävas i hamnområdets vatten. Det är mycket viktigt för varvet att detaljplanen säkerställer utbyggnad av bryggor för kundernas båtar. Varvet vill därför slippa söka strandskyddsdispens för nybyggnad av bryggor och önskar att strandskyddet upphävs i hamnens vattenområde.

För att öka trafiksäkerheten inom varvsområdet föreslår de att gång- och cykeltrafiken istället leds genom naturområden och parkvägar enligt bifogad karta. Varvet önskar behålla befintlig sträckning av tillfartsvägen inom varvområdet.

Varvet önskar förbättra utvecklingsmöjligheterna genom att utöka det norra området U1KB1 i riktning österut, enligt bifogad karta.

För att möjliggöra fler än en bostadsbyggnad på fastigheten 1:44 önskar de en byggrätt på e1 40 %. Detta har tillstyrkts av kommunen i samrådsredogörelsen men har inte införts i planförslaget.

M₃-området är markerat för bostadsändamål men planbestämmelsen förbjuder dock bostadsändamål. Eftersom m₃ är en skyddsbestämmelse anser varvet att det borde vara tillåtet att uppföra komplementbyggnader som hör till bostäder vilket kan bidra till att avskärma boendet från varvet.

Kullen väster om varvet är prickad på plankartan. Varvet föreslår här en måttlig byggrätt på 10 % för turiständamål med anknytning till båtlivet och varvsverksamheten. De vill kunna erbjuda uthyrningsstugor främst för strandsatta varvskunder som i väntan på att båten blir reparerad kan övernatta och ta vara på rekreativsmöjligheterna på Färingsö med omnejd. De befintliga ekarna kan skyddas med trädfällningsförbud.

Mälaröarnas båtvarv bifogar plankarta med synpunkter.

Stadsarkitektkontorets kommentarer

Stadsarkitektkontoret har ansökt till Länsstyrelsen om upphävande av strandskydd inom varvets vattenområde. Länsstyrelsen fattade beslut (2013-12-03) om att upphäva strandskyddet inom vattenområdet WV1. I de områden där strandskyddet upphävs behöver strandskyddsdispens inte sökas.

Det finns möjlighet för allmänheten att även nyttja naturområdet i norr för passage. Kontoret anser dock att naturområdet i centrala planområdet ska kvarstå. Även den nya vägdragningen vid varvsområdet kvarstår för en ökad trafiksäkerhet och effektivare markutnyttjande, vilket fastighetsägarna har accepterat vid möte i november 2013.

Det som avsågs i samrådsredogörelsen var justering av beteckningen U1KB1 på plankartan gällande Skå-Eneby 1:3 (Se sid 11 samrådsredogörelse). Kontoret anser det olämpligt att utöka exploateringsgraden på Skå-Eneby 1:44 jämfört med alla

andra bostadsfastigheter i planområdet. Ytterligare bostad på Skå-Eneby 1:44 är olämpligt pga. närheten till varvet. Kommunen erinrar om att förutom utökad byggrätt för varvets verksamhet möjliggör detaljplanen en markanvändning till personalbostäder och två helt nya avstyckningar för bostadsändamål norr om varvet på Skå-Eneby 1:3.

Det som anges i samrådsredogörelsen om att byggnadsarean utökas och plankartan kompletteras med olika exploateringsgrader (på 30, 40 och 60 är införda i plankartan) vid utställningen berör endast varvets verksamhet. Område för bostadsändamål och därigenom bostadsfastigheten Skå-Eneby 1:44 omfattas av vanlig byggrätt för bostad samt att högst en huvudbyggnad får uppföras på fastigheten (gästhus räknas som komplementbyggnad).

Det är tillåtet att uppföra komplementbyggnader för bostadsändamål inom m3-område. Bestämmelsen tydliggörs på plankarta.

Att tillskapa övernattningsmöjlighet på kullen så nära varvet är inte lämpligt ur säkerhetssynpunkt.

Marika van Leeuwen, Skå-Eneby 1:18 motsätter sig den föreslagna naturpassagen inom Skå-Eneby 1:2 som går utmed Skå-Eneby 1:18 eftersom den omintetgör hennes planer på att utöka Skå-Eneby 1:18 åt norr och väster. Befintlig väg, Enlundavägen, bör användas för att ta sig mellan Stjärtnäs varvsväg och Lykttändarens väg. Marika yrkar att naturpassagen i norra delen av planområdet över Skå-Eneby 1:2 stryks ur detaljplanen.

Stadsarkitektkontorets kommentarer

Stadsarkitektkontoret anser att Skå-Eneby 1:18 har en lämplig fastighetsstorlek för bostadsändamål (ca 2000 kvm).

Gångpassagen markerad med ändamål Natur är viktig att lägga fast som allmän gångpassage mellan lokalgatorna och ska kvarstå i planen.

Max van Leeuwen, Skå-Eneby 1:16 och 1:2 accepterar inte föreslagen väg utmed västra delen av Skå-Eneby 1:16 som omöjliggör markköp i västlig riktning. Han yrkar att infarten till 1:16 slutar som idag på fastigheten. För eventuella tillkommande fastigheter upprättas servitut över 1:16. Området väster om lykttändarens väg (1:16, 1:18 1:21) och ev. tillkommen fastighet, är mycket väl lämpat för 1,5/2-planshus och suterränghus eftersom marken är kuperad och kommer inte skymma ev. nytillkomna fastigheter i östlig riktning eftersom höjdskillnaderna på marken är mycket stora.

Fastigheterna 1:16, 1:18 och angränsande del av 1:2 har blivit kraftigt vattensjuka alltsedan skogsavverkning på Troxhammar 3:4. Situationen förvärras av att hårdgöra ytor utmed Lykttändarens vägs östra del. De anser att nytillkomna fastigheter på Troxhammar 3:4 måste dagvattnet omhändertas via kommunens avloppssystem alt. aktivering av torrlägningsföretaget eftersom dagvattenhantering inom det egna området är direkt omöjlig pga. berg.

De yrkar på att yta för Verksamheten, "vandrarhem, kontor, hantverk" på Troxhammar 3:4 ska behandlas på separat detaljplan.

De anger att området "Natur" (naturpassage) på 1:2s norra del inskränker på möjligheten för 1:18 att köpa till mark, vilket är planerat och kräver att detta tas bort i sin helhet från plankartan.

De ifrågasätter gemensamhetslösning sop då ansvarsdelen blir oklar och föreslår att varje fastighet hanterar, som idag, sitt eget avskräde.

Stadsarkitektkontorets kommentarer

Stadsarkitektkontoret anser att Skå-Eneby 1:16 har en lämplig fastighetsstorlek för bostadsändamål (drygt 2500 kvm).

Kontoret anser att tillfarterna till de tre tillkommande bostadsfastigheterna på Skå-Eneby 1:2 ordnas på bästa sätt med en lokalgata som är allmän plats. Lokalgatan kommer även användas av gående och cyklister i området och vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

Våningsantal tas bort. Vid bygglovsprövning kommer byggnadshöjd och nockhöjden vara styrande för byggnadsvolymer.

Vägarna ska standardhöjas och som en självklar del i det ska vägdiken förbättras. Dvs diken ska utföras så de inte skadar vägkroppen eller att vägvatten rinner in på de enskilda tomterna. Vägföreningen ansvarar som väghållare för hantering av vägdagvatten och skötsel av diken för att ta hand om dagvatten längs med de enskilda lokalvägarna. Dagvatten på eventuella nya bostadsfastigheter inom Troxhammar 3:4 ska tas om hand inom den egna tomten. Bestämmelsen gäller för samtlig kvartersmark (alla tomter) inom planområdet.

Stadsarkitektkontoret bedömer att verksamheten på Troxhammar 3:4 (söder om Enlundavägen) ska tas i samma detaljplan.

Stadsarkitektkontoret anser att Skå-Eneby 1:18 har en lämplig fastighetsstorlek för bostadsändamål (ca 2000 kvm).

Gångpassagen markerad med ändamål Natur är viktig att lägga fast som allmän gångpassage mellan lokalgatorna och ska kvarstå i planen.

Angående avfall se kommentar till Skå Eneby 1:9

Erland Klingberg, Troxhammar 7:4 framför att de inte vill ingå i detaljplanen vilket de även yttrat sig om under samrådsskedet.

Han påpekar att strandlinjen inom deras del av planområdet inte omfattas av de bevekelsegrunder lagstiftarna haft för ögonen. Strandskyddet är sedan 100 år överspelat. I likhet med båtvarvet som är helt befriat från strandskydd och fastigheten Skå-Eneby 1:7 med bostadsbebyggelse nära vattnet som föreslås få minskat strandskydd till 10 meter är hela deras strandremsa också ianspråktagen (se kartbilaga) av befintliga bostadsbyggnader och komplementbyggnader etc inom denna jordbruksfastighet. Hela strandlinjen, 200 meter, är bebyggd med meterhög granitmur och trästaket med granitstolpar. Den terrass som hela strandlinjen utgörs

av är klippt gräsmatta och ren parkmark/trädgårdsodling. Ingen passage eller insyn är möjlig från något håll då fastigheten har en ca 3 meter hög mur åt väster och ett 6 meter högt båthus/gästhus i öster.

Den naturinventering som man hänvisar till från 2002 är inaktuell. Markeringen för tallticka stämmer inte. Vad de ser nu finns ingen sådan på deras mark. Har det funnits har de självdött eller försvunnit i raderna av stormfällningar som förekommit.

Han delar inte uppfattningarna med kommunen i ett antal av planbestämmelserna inom deras tomt. Det finns ingen arkitektonisk relevans att förespråka att fastigheten som har karaktären av italiensk villa från 1916 ska underordna sig bestämmelser som att byggnader ska uppföras med träpanel och sadel- eller mansardtak. Hade kommunens tjänstemän bekvämat sig med att titta efter hade de själva kunnat kartlägga detta. Högsta totala byggnadsarea om 250 kvm är också en primitiv irrelevant bestämmelse som passar illa på fastigheten. Självklart ska tomtens och avstyckningens storlek påverka hur stort hus man får bygga, 16,6% av tomten enligt planförslaget.

Han reagerar starkt på att Troxhammar 3:4 med vandrарhem, kontor och hantverk inte ställer några som helst gestaltningskrav, jämfört med inom bostadsbebyggelsen. Vem ska då ta ansvar för elementära utseendekrav och kvalitetskrav om inte kommunen?

Han bifogar illustration avseende att strandskyddet är omotiverat samt fotografier från byggnader, naturmark och murar på fastigheten.

Stadsarkitektkontorets kommentarer

Ekerö kommun har en princip att framtida verksamhetsområde för VA bör omfattas av detaljplan. Planområdet är i gällande översiktsplan och i VA-planen (KF 2013) prioriteringsområde för VA-utbyggnad. Därför ska även de befintliga bostadshusen på Troxhammar 7:4 ingå i detaljplanen. Stadsarkitektkontoret har begränsat planläggningen till den södra delen av fastigheten. Mindre justering av plangränsen är gjord i samband med utställning II för att stämma med befintlig mur och stängsel.

Strandsskyddet gäller idag även inom t.ex. vattenområdet men kommer att upphävas inom kvarteretsmark för hela planområdet. Plankartan justeras gällande befintligt båthus och ankhus så att de befrias från begränsningen (kryssmark där endast sjöbodar får uppföras).

Planbeskrivningen revideras. Med anledning av ägarens påpekande har kontoret stämt av mot artportalen och kan inte hitta något annat än tallticka från 1998. Var exakt tallticken är funnen finns inte information om samt att kontoret inte kan få bekräftat att tallticken är funnen i samband med skogsstyrelsens inventering.

Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning av Hagabergvillan enligt uppgifter från kommunens bebyggelseinventering från 70-talet.

Planbestämmelsen justeras gällande byggrätt och arkitektonisk utformning.

Utformningskrav på verksamhetsbebyggelsen C₁K och U₁KB₁ specificeras på plankartan så att det blir lättare att tolka vid bygglovsprövning.

Henrik Eriksson och Lars-Erik Eriksson, Troxhammar 3:4 påtalar att det vore bättre trafiksäkerhetsmässigt, att lägga gång- och cykelbanan på norra sidan av Enlundavägen då det efter infarten till brädgården bara finns en infart till skogen i norr, medan det på andra sidan Enlundavägen ligger sju infarter. De yrkar att dessa inte berörs av denna restriktion, om det mot hans vilja blir en gång- och cykelbana på Enlundavägens södra sida. De hänvisar till Trafikförvaltningens yttrande att "utfarter inte kan tillskapas mot gång- och cykelväg."

"Framkomligheten för räddningsfordon bedöms som god enligt detaljplanens utformning med sex meters vägbredd." De anser att det inte är aktuellt att bredda vägen på Troxhammar 3:4 till sex meter då detta vore ytterligare ett exempel på inskränkande av äganderätten. Om Enlundavägen skall breddas till sex meter, kan detta inte ske söderut, i och med att det finns en byggnad på Troxhammar 3:4, närmare än 6 meter från Enlundavägen. Breddning och gång- och cykelbana, kan anläggas på kommunens fastighet, norr om Enlundavägen. Kommunens policy att inte ha ledningsrätter/servitut på sina fastigheter, har ingen betydelse i detta fall. Då kommunen skall vara huvudman för allmän plats, enligt Trafikverkets erinran. Värt att notera är att kommunen har ignorerat deras policy att inte hysa ledningsrätt/servitut på hans fastighet.

Vidare önskar de en förklaring till vad Tekniska kontoret menar med sitt inlägg. "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. "Om området bör minskas ur VA- synpunkt föreslår de att de åtta föreslagna nybyggnationerna, inom strandskyddszonen utgår.

I planbeskrivningen sägs att vägarna till området är samfälliga. Upplysningsvis är vägen på Troxhammar 3:4 privat och deras grannar använder den utan att det finns servitut på denna.

På illustrationen är det endast en ny byggnad markerad, på den sydligaste tomten som föreslås inom Troxhammar 3:4. Vidare är den tomten ca 3500 m², vilket innebär att två tomter, tre om området norr togs i anspråk, får plats då tomtstorleken är föreslagen till 1500 m². Det finns ingen anledning för kontoret att ha en åsikt om att det vore svårbyggt just där, då det är upp till en framtida byggherre att lösa eventuella utmaningar att bebygga fastigheten.

Vidare, vad gäller kommunens uppfattning att det finns berghällar i området som det vore önskvärt att spara. De eventuella ingreppen på dessa torde vara försumbara. Speciellt med tanke på att kommunen i närområdet har för avsikt att låta spränga bort ca 2000 000 m² (?) för att bygga en bussdepå invid Enlundavägen. Förslagsvis förvärvar kommunen den norra delen av Troxhammar 3:4, för att bygga bussdepån där. Det skulle skona berget från att sprängas, och det skulle inte bli så många onödiga (dyra) transporter för bortforsling av sprängsten. Gång- och cykelväg vore då heller inget problem att ordna på Troxhammar 3:4.

V3. Att byggnader skall ha sadel/mansardtak, och inte få inreda vinden anser de är en onödig restriktion då det är just detta som kan vara fördelen med ett sadeltak.

I norra delen av Troxhammar 3:4, (C1K) står det idag tre befintliga byggnader. Dessa är inte markerade på kartan. En av dessa byggnader ligger närmare än sex meter till Enlundavägen, så föreslagna regler om avstånd till väg behöver undanta befintliga byggnader.

Vidare anser de att sadel-/mansardtak inte bör vara obligatoriskt i området (C1K). Det finns inte liknande tak i närheten. Största bruttoarea är föreslagen till 20 % av tomt arean, det är inte försvarbart då det inte är avsett för bostäder. Verksamheten som eventuellt etableras där, kan ha begränsad användning av obebyggd mark. Det borde finnas utrymme för upp till 60 % bruttoarea, utan att räkna med befintliga byggnader. Maxhöjden bör också höjas till 11 meter över hela C1K, likt delar av varvsverksamheten. Tre våningar vore önskvärt att kunna bygga, för flexibel framtida verksamhetsinriktning.

Gång- och cykelbana på Troxhammar 3:4 är nu liksom tidigare en förhandlingsfråga. Ekerö kommun har inte visat intresse av att söka nå en överenskommelse. De har vid tidigare kommunikation kommit med förslag om lösning, men kommunen verkar inte ha varit intresserad.

WB2 "En förutsättning för upphävande av strandskyddet."

Strandskyddets upphörande skulle inte gagna dem över huvudet! De kan inte bygga någonting närmare Mälaren än 100 meter ändå. Det föreslagna allmänna bryggområde, samt allmän passage till Mälaren via Troxhammar 3:4 anser de är oacceptabelt. Värdet på hans stamfastighet skulle avsevärt devalveras, om han inte har full äganderätt ner till Mälaren. Det står också ett pumphus som försörjer Troxhammar 3:4 med vatten för trädgårdsverksamheten. Således ett mycket olämpligt område för allmänt utnyttjande. Allmänheten kan använda Mörbybadet för bad, och eventuellt hyra en boj av varvet för båt. Upphävande av strandskyddet är således bara negativt för fastigheten. Notera i sammanhanget J. Svenssons (1:32) situation. De hänvisade till "Kostnader utan ekonomiskt utbyte" och blev då tilldelad två tomter, vilket de inte vill invända emot. De anser att intrånget på Troxhammar 3:4 vad gäller WB2, är ett större ingrepp än i herr Svenssons fall. De upplever inte att de har något som helst utbyte av förslaget.

Vägen på Troxhammar 3:4 används av deras grannar utan att ha servitut på den. Vägen ligger i sin helhet på hans privata egendom. De är i nuläget inte intresserade av att denna del av fastigheten blir allmän plats. Likaså är en vändplan i slutet av denna väg inte önskvärd, det skulle bara innebära ytterligare intrång på Troxhammar 3:4. Likaså är placeringen av byggnad för gemensam avfallshantering under all kritik, den kommer att kraftigt försämra utsikten mot söder, ut mot Mälaren, till den grad att det kan ses som en missgärning.

Vidare, om det i framtiden skulle bli aktuellt att vägen på Troxhammar 3:4 får ett annat ägarförhållande, insisterar de på att den delvis dras om på de ställen där den går gent och istället ansluter dikt mot gräns. Den förändringen och kostnader i samband med detta, skall inte belasta ägaren av Troxhammar 3:4.

I övrig håller de med Trafikverket i deras erinran om att "kommunen skall vara huvudman för allmän plats inom förtätningsområden, om merparten av bostäderna avses bli permanenta bostäder. Detta bedömer Trafikverket gälla inom planområdet."

Oavsett vad kommunstyrelsen beslutade för 25 år sedan, har en förtätning sedan dess redan skett efter Enlundavägen norr och väster om området för föreslagen detaljplan. De anser att exploateringsavtal och kompensation skall huvudman stå för, inte av "de som har nytta av detaljplanen." Det skulle sannolikt bli för kostsamt för privatpersoner inom området för detaljplanen om de skulle belastas för t.ex. det föreslagna intrånget WB2 på Troxhammar 3:4.

Värt att notera är även det faktum att Ekerö kommun inte skickat underlaget för att ge respons på detta förslag per post till Henriks privata adress i NZ, trots att överenskommelse om detta gjorts, information enbart per e-post försvårar hanteringen.

Stadsarkitektkontorets kommentarer

Angående gc-väg, se kontorets kommentar under rubrik Trafikverket.

Kontoret hänvisar till att den minsta fastighetsstorleken anges för ett optimalt fall som ligger i slättlandskap, och inte på släntmark. Angående avstyckningen fann kontoret att tidigare bestämmelser blev svårtolkade.

Fastighetsindelningsbestämmelse e_2 tillkommer i plankartan för att antal är lättare att tolka för t.ex. exploateringsingenjören vid skrivning av exploateringsavtal och för dimensionering av VA. Det kan utläsas av plankartan, utan att beräkna fastighetsstorlekar, hur många tomter som får tillkomma.

Så som kontoret tolkar fastighetsregistret så har alla fastigheter som kör på Lyktändarens väg servitut till det. Tveksamheter kring servitut hänvisas till lantmäteriet där de tar fram en fastighetsutredning mot beställning från fastighetsägare. Planbeskrivning justeras under punkten Förutsättningar- Gator och trafik gällande Lyktändarens väg som inte är samfärd i dagsläget.

Bussdepån utgör ett väsentligt kommunalt intresse och är ojämförbar med en enskild bostadstomt i omfattning eller konsekvenser.

Bestämmelsen v_2 justeras och fungerar som komplettering till bestämmelsen v_1 .

Byggrätt för C₁K-området utökas i plankartan. Byggnadsarea tillåts upp till 40 % av fastighetsarea och byggnader får byggas i tre våningar. Utformningskrav på verksamhetsbebyggelsen specificeras så att det blir lättare att tolka vid bygglovsprövning.

Enligt sändlista 2013-02-12 har underrättelse tillsänts under hans folkbokföringsadress i Stenhamra. Ägaren anses därför ha blivit underrättad på ett riktigt sätt.

Kontoret rekommenderar fastighetsägaren att kontakta lantmäteriet för uppdatering av adressuppgifter i fastighetsregister för att undvika framtida olägenheter. Kontoret skickar underlag till fastighetsägarens utlandsadress vid nya utställning.

Kopia av yttrandet lämnats till teknik- och exploateringskontoret som underlag för exploateringsförhandling med fastighetsägare. Teknik- och exploateringskontoret har uppdrag att ansvara för kommunens exploateringsfrågor, förvaltning av allmän mark, vägfrågor samt renhållningsverksamheten. 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. Exploateringsavtalet ska skrivas under innan detaljplanen kan bli antagen.

Inger Svantesson och Marianne Svantesson, Skå- Eneby 1:21 och 1:2

framför att föreslaget u-område för nedgrävning av el-, vatten- och avloppsledningar genom deras tomt Skå-Eneby 1:21 skulle innebära stor skadegörelse. Det går inte att komma ifrån att mycket skulle förstöras eftersom stora maskiner måste användas. De har lagt ned mycket arbete på tomten, som de ärvt och sköter tillsammans. De vill framgent överlämna tomten så välbevarad som möjligt till barn och barnbarn. Hallonhäcken och syrenerna, som står i tomtgränsen, är värdefulla för fastighetsägarna och de befärar att allt detta och mycket annat förstörs vid uppgrävning. Det finns ju även risk för att nya uppgrävningar måste göras vid framtida underhållsbehov.

Deras tomt är idag 3 105 kvm dvs. möjlig att avstycka i två tomter och de önskar ha kvar denna möjlighet för kommande behov och inte förlora värdefulla kvadratmetrar för u-områdesanläggning. Fastighetsägarna inser att ledningar måste dras fram någonstans men föreslår att dessa tekniska anläggningar läggs ner i mark, där fortfarande ingen bebyggelse finns. Ännu finns sådana alternativ.

Stadsarkitektkontorets kommentarer

Angående u-området på norra delen av Skå- Eneby 1:21 ger planbestämmelser för markreservat ingen omedelbar rätt att använda området för avsett ändamål. Det är huvudmannen för anläggningen (Fortum i detta fall) som måste ta initiativ till utnyttjande av markreservatet. Detta görs antingen genom ett avtal med markägaren eller genom ansökan om förrättning hos lantmäterimyndigheten. Genom en lantmåteriförrättning kan servitut eller ledningsrätt beslutas.

Nya avstyckningar på norra delen Skå-Eneby 1:2 tillåts inte innan luftkablar är nedgrävda i marken.

Angående avstyckningen fann kontoret att tidigare bestämmelser blev svårtolkade. Fastighetsindelningsbestämmelse e2 tillkommer i plankartan för att antal är lättare att tolka för t.ex. exploateringsingenjören vid skrivning av exploateringsavtal och för dimensionering av VA. Det kan utläsas av plankartan, utan att beräkna fastighetsstorlekar, hur många tomter som får tillkomma. Skå- Eneby 1:21 medges därför inte avstyckas till flera tomter.

Mary Brodin genom Fredrik Landréus, Skå-Eneby 1:7, 1:10, 1:14 skriver i sitt yttrande att det i samrådsredogörelsen framgår att länsstyrelsen inte anser att Ekerö kommun på ett övertygande sätt visat att fastigheten Skå-Eneby 1:10 och merparten av fastigheten 1:7 tagits i anspråk på ett sådant sätt att strandskyddet kan upphävas. De vill därför framföra att Ekerö kommun antingen skall visa detta på ett tydligare och därmed övertygande sätt innan detaljplanen fastslås eller om kommunen inte kan eller har möjlighet att visa detta, vill de att kommunen meddelar fastighetsägaren eller undertecknad i god tid innan detaljplanen fastslås så att denna kan ta på sig att på ett övertygande sätt visa för länsstyrelsen att strandskyddet redan är i anspråkstaget.

Vidare vill fastighetsägaren framföra att en befintlig brygga på fastigheten Skå-Eneby 1:7 ej tagits upp på någon karta och de anser att den bör så göras och samtidigt bör ett nytt WB1 område upprättas i anslutning till denna befintliga brygga.

Stadsarkitektkontorets kommentarer

Strandsskyddet kommer att upphävas inom kvartersmark för hela planområdet. Stadsarkitektkontoret delar inte fastighetsägarens mening om en tredje brygga på fastigheten Skå-Eneby 1:7. Markutfyllnaden öster om vattenområdet WB₁ är med på grundkartan och bedöms inte utgöra skäl för upphävandet av strandskydd inom vattenområdet. Kontoret påpekar att vattenområdet WB₁ är tillräckligt stort för att kunna rymma en gemensamhetsanläggning för småbåtsbrygga till de fyra fastigheter som möjliggörs efter planens lagakraftvinnande.

Lars och Inger Rhodin, Skå-Eneby 1:24 har inte för avsikt att hindra Mälaröarnas Båtvarv att utveckla sin verksamhet, dock motsätter de sig eventuella planer på att hamnområdet utökas på så sätt att det påverkar vattenområdet framför deras tomt och strandremsa. De motsätter sig även eventuella planer på att avsätta delar av tomtmarken Skå-Eneby 1:24 till allmän platsmark, allmän passage eller allmänt bryggområde.

Stadsarkitektkontorets kommentarer

Synpunkterna noteras. Några allmänna ytor föreslås inte inom fastigheten Skå-Eneby 1:24.

Anders Kinbom och Gunilla Kinbom, Skå-Eneby 1:19 och 1:2 har tidigare begärt ett undantag från tomtstorlekarna i området för att ha möjlighet att bygga två hus på tomten 1:19 som är 1800 m². De hittar inget svar på det från kommunen. Förslaget om passage vid tomtgränsen omöjliggör möjlighet till framtida avstyckningar från Skå-Eneby 1:2. Detta skulle i framtiden vara en möjlighet för alla syskonen att kunna dela tomten 1:19 och därmed kunna uppföra var sitt hus. En passage mellan Lykttändarens väg och Stjärtnäs varvsväg skulle omöjliggöra detta. De kräver att naturpassagen gränsande till Skå-Eneby 1:19 stryks i sin helhet i detaljplanen.

Stadsarkitektkontorets kommentarer

Högst ett bostadshus per bostadsfastighet gäller för alla bostadsfastigheter inom planområdet. Detta med undantag från fastigheten Troxhammar 7:4 som i

dagsläget har två befintliga bostadshus på en väldigt stor fastighet och har uttryckt att de inte vill vara med i detaljplanen och tilldelas därför en icke avstyckningsbar bostadsfastighet på ca 19 630 kvm.

Gångpassagen markerad med ändamål "Natur" är viktig att lägga fast som allmän gångpassage mellan lokalatorna och ska kvarstå i planen.

Sebastian von Wachenfeldt, Sophie von Wachenfeldt, Sebastian B. von Wachenfeldt, Marie-Louise von Wachenfeldt, Troxhammar 3:8 vill understryka följande synpunkter:

I deras bygglov, DNR2006.983 godkänd 2006-08-21, ingår två (2) bryggor och båda dessa är tydligt inritade på deras godkända bygglov. Nuvarande förslag till detaljplan är oklart där det står "WB högst en småbåtsbrygga per fastighet". De önskar att detta snarast korrigeras så att det är tydligt att de kan behålla sina bryggor som funnits på fastigheten i mer än 70 år.

Förslaget om gemensam småbåtsbrygga för bad vid vattnet anser de behöver omplaneras. Passagen, som är en tidigare ko-stig, en mycket smal brant stig som leder till ett mycket litet smalt stråk nere vid vattnet. Att planera en småbåtsbrygga med eventuellt bad på denna plats skulle innebära att såväl nya båtar som nya badgäster kommer att göra anspråk på angränsande tomter och det skulle innebära en dramatisk förändring av den mest privata delen av vår sedan 90 år tillbaka etablerade badplats och dito för granntomten. Eftersom kostigen ligger direkt intill vårt sommarhus skulle en allmän småbåtsbrygga innebära stor försämring av vårt strandskydd och privatliv. Det finns bättre förutsättningar och möjligheter väster om Stjärtnäsudde. Större utrymme med plats för både båtar och bad. Återigen vill vi påpeka att nuvarande förslag hamnar bara några meter ifrån två privata badplatser som etablerats och fungerat på våra två respektive tomter sedan mer än 90 år tillbaka.

I enlighet med vad som har tagits upp flera gånger under detaljplanens utveckling så är vägarna i området ej i ett skick idag som tillåter förtätning. Lykttändarens väg, är en smal och enkel grusväg som med stora arbetsinsatser hålls bruklig genom en gemensam vägförening. Innebörden av den nya detaljplanen innebär ökad belastning och det är helt orimligt att Ekerö Kommun lämnar över detta på de boende. Dvs, i detta fall måste Ekerö kommun ta över ansvaret både för både Lykttändarens väg och Enlundavägen och planera för omfattande renovering inkl. asfaltering och breddning med mötes-zoner etc. Lykttändarens väg måste dessutom renoveras innan nybyggnationsfasen startar m.h.t att nybyggnationerna innebär många tunga transporter. De förutsätter att det är de som har intresse för denna förtätning och nybyggnation som skall vara de som bekostar och underhåller vägen under byggnationen samt ser till att den klarar av belastningen efter byggnationen. Om Ekerö kommun önskar driva igenom förtätning av detta område så måste det baseras på att kommunen tar ansvar för tillfartsvägarna.

Om man hos stadsarkitektkontoret är seriösa med sin ambition att bevara den lantliga karaktären på området, ter det sig ganska uppenbart att någon förtätning av området enbart kan ske i kraftigt begränsad utsträckning, om ens alls. Den s.k. lantliga karaktären i området bygger främst på ett antal enkla faktorer:
-gammaldags grusvägar

-åkermark

-vilda skogspartier

-klassiska svenska stugor/hus med vita knutar (även om det förekommer undantag)

En förtätning av området skulle ha en negativ inverkan på samtliga punkter.

Wachenfeldt efterlyser också en redogörelse för det grundläggande syftet med förtätningen och att det ska lämnas utrymme och tid till synpunkter på detta syfte. Vidare vill de påpeka att området redan är på god väg att överexploateras inom den kraftiga utbyggnaden av Enlundsvägens villaområde (Stensborg). Denna förtätning har redan gått för långt och bör avstanna om områdets charm ska någon som helst möjlighet att bevaras. Vidare förtätning av området, både där och längs Lykttändarens väg, skulle vara rent katastrofal. Man kan dock hävda att eftersom nybyggnationen kring Stensborg redan gått så långt som den har gjort och inte längre går att "rädda" (återigen i hänseende till att bevara den lantliga karaktären), borde all vidare förtätning i området begränsas dit. Att bredda och asflatera Lykttändarens väg (som ovan nämnts skulle vara en förutsättning för förtätningen), och plöja upp skogsmark för anläggandet av nya tomter och hus, skulle förta den rustika charmen och känslan av närheten till naturen och i förlängningen sänka befintliga fastigheters värde (om inte marknads- så i allra högsta grad affektionsvärdet). Det är ett alltså ett Moment 22: just det som skulle/borde locka människor att vilja flytta hit, skulle vara precis det som var tvunget att offras för att underlätta för dem att göra så. Det hela är alltså ett lönlöst företag. Att ha något så ovanligt som klassisk och (mestadels) bevarad landsbygd, så nära inpå en urban miljö som Stockholm, är något fullkomligt unikt och värt att bevara, och att omintetgöra det vore därför en stor synd. Den förtätning som hittills genomförts på Lykttändarens väg har skett organiskt och utan märkbar negativ inverkan på natur och skogsmark i närområdet och är därför acceptabel. Den vidare förtätningen som föreslås i detaljplanen är dock av en helt annan kaliber och skulle innebära sådana förändringar att området skulle bli oigenkännligt och förlora sin unika charm. Detta vore inte acceptabelt. Nuvarande förslag om vändplan på Lykttändarens väg tar inte hänsyn till den stora höjdskillnaden på denna plats. En vändplan där kräver omfattande vägarbete för att hantera dem stora nivåskillnaderna och skulle sannolikt även innebära omfattande markarbeten på befintliga tomter.

I detaljplanen ingår att möjliggöra för att samtliga bostäder ska kunna ansluta till kommunalt vatten och avlopp. Wachenfeldt vill återigen påpeka att de bostäder som finns utmed Lykttändarens väg har nya och väl fungerande system för att hantera vatten och avlopp. Exempelvis de så sent som år 2000 inför deras bygglov investerat 300 000 kronor i markarbeten & indrän-anläggning för att iordningställa eget vattenreningssystem. De har därför inget behov av att ansluta till kommunalt vatten och avlopp. Därför anser de att det är orimligt att sätta in krav för indragning och anslutning av kommunalt vatten och avlopp. Om anslutningen blir ett krav, nu eller i framtiden, från kommunens sida är det orimligt att ta låta existerande fastigheter med väl fungerande vatten och avloppssystem att betala några avgifter för detta, varken för indragning eller anslutning.

Wachenfeldt vill ytterligare understryka att det i angiven detaljplan inte finns någon information angående kommunens miljökrav. Vid denna typ av byggnation förutsätter de att kommunen ställer tydliga miljökrav gällande föroreningar till mark, vatten, luft och hälsa. Då mer hårdgjorda ytor och dränerade område kommer resultera i ökat dagvattenflöde måste även nytt och befintligt dräneringssystem säkerställas så att de inte blir någon ökad risk för översvämning i nuvarande

bebyggelse. Eftersom dricksvattnet idag består av grundvatten måste även tillgången och kvalitén på grundvatten säkerställas under och efter byggnationen.

Wachenfeldt förutsätter att den befintliga varvsverksamheten kommer ställas inför de gällande miljökrav som finns lagstadgade, detta behöver förtydligas i detaljplanen.

Enligt detaljplanen planeras ett "Vandrarhem, kontor och hantverk" längs med Enlundavägen i området C1KB1. Det är otydligt i denna detaljplan vad dessa byggnader har för syfte och om konkreta och detaljerade krav finns för att bibehålla den lantliga karaktären som präglar området. Detta område (C1KB1 och omkring) är gammal åkermark och är också en utav de huvudsakliga källorna till områdets lantliga karaktär och rustika charm. Att bygga kontor eller vandrarhem på detta område skulle därför komma i direkt konflikt med det överordnade kravet om att bibehålla den existerande lantliga karaktären i området. Dessutom ställer de sig skeptiska till att någon skulle investera i ett vandrarhem/kontor mitt ute på en åker ute på landsbygden där det varken finns några kopplingar till turism eller kontorverksamhet. De ifrågasätter det verkliga syftet med denna ambition och ber om att detta utreds ordentligt. För att investera i ett vandrarhem bör en av bank godkänd affärsanalys kunna visas upp innan bygglov ges.

Stadsarkitektkontorets kommentarer

En brygga per fastighet bedöms som tillräckligt för en normal bostads behov. Bestämmelsen gäller för alla befintliga bostadsfastigheter inom planområdet och kommunen har inte någon avsikt att göra avsteg från detta. Kommunen väljer att samla bryggorna i WB1-områden för att undvika att få för många bryggor i framtiden.

Strandskyddsdispens för "redan uppfört trädäck och båthus" beviljades år 2006 (på ansökningshandlingarna fanns två bryggor inritade). De kan behålla sina bryggor som funnits på fastigheten för att i PBL finns inbyggt en rätt till pågående användning.

Strandområde inom plan är helt privatiserat idag. Då området förtätas kommer behovet (önskemålet) till vattenkontakt att öka. Omnämnda område för gemensam båtbygga är enligt kontorets mening bästa alternativ för att kunna tillgodose detta behov. Därför är det viktigt att området kvarstår.

Även fortsättningsvis föreslås vägarna vara samfälliga. En omförrättning av vägföreningarna behövs så att de nya fastigheterna ingår. Troxhammar 3:8 ska betala enbart för VA-kostnader dvs. inget bidrag för vägkostnader i exploateringsavtal tas ut från fastigheter som inte avstyckas.

Gällande föreslagen förtätning stämmer detaljplanen väldigt bra med kommunens översiktsplan. I översiktsplanen redovisar kommunen sina tydliga intentioner för förtätning med bebyggelse samt utökning av den kommunala servicen med allmänna VA-nätet m.m. inom tätortsbandet. Kontoret vill påpeka att innan det allmänna VA-nätet kan byggas ut krävs det att detaljplanen för området vinner

laga kraft. Stadsarkitektkontoret instämmer med Wachenfeldt om att den lantliga karaktären påverkas av planförslaget. I processen att ta fram en detaljplan prövas om området är lämpligt att bebygga på det sätt man tänkt sig, och olika allmänna och enskilda intressen vägs mot varandra. I detaljplaneprocessen för Stjärtnäs har kommunen särskild gjort avvägning mellan bevarandeintressen och markägarnas önskemål om avstyckningar samt behovet för kommunalt vatten- och avloppsnät och försökt hitta en rimlig lösning för oundvikliga konflikter mellan olika intressen.

Anslutningskostnaden för VA är obligatorisk och är densamma oavsett tidigare anläggning då ingen är ansluten sedan tidigare. Däremot kan viss ersättning ges för reningsverk yngre än 10 år.

Gällande miljöfrågorna se behovsbedömningen, planbeskrivning samt "Risk och störningsvärdering Mälaröarnas båtvarv" (samtliga handlingar finns på planhemsida). Kommunal dricksvattenförsörjning gäller för planområdet, planens genomförendetid börjar gälla ett och ett halvt år efter att planen vinner laga kraft. Detta för att Roslagsvatten AB ska kunna bygga ut VA innan man ger bygglov.

Gällande verksamhetsområde C₁K är exakt användning inte fastställd. Behov av olika typer av verksamheter finns.

Margareta Kinbom och Gunnar Kinbom, Skå-Eneby 1:30, anser att ingen hänsyn har tagits till deras tidigare framförda förslag under samrådsskedet och de sammanfattar de kvarstående yrkanden på justeringar i planförslaget.

Inom Skå-Eneby 1:30 avser de att återuppta den trädgårdsodling som under det senaste seklet har bedrivits på denna plats. Näringsverksamheten avser odling såväl på friland som i växthus.

Yrkanden avseende näringsverksamhet inom Skå-Eneby 1:30:

- att uppförande av växthus kan ske inom ett avstånd av 6 meter från gräns till kringliggande fastigheter.
- att byggnadshöjd för växthus är högst 9 meter och byggnadsytan maximalt 100 kvm.
- att ytan för dessa växthus inte inräknas i de 60 kvm som i planen anges för "komplementbyggnad"

Skå-Eneby 1:30 gränsar mot den del av varvet som ligger inom fastigheten Skå-Eneby 1:34. Alltsedan varvets tillkomst i Stjärtnäs på 1960-talet har de tidvis störts av buller, avgaser och andra utsläpp från denna verksamhet. Ett utökat krav på brandskydd inom varvsområdet samt ett minsta avstånd till Skå-Eneby 1:30 för långtidsuppställning av båtar och fordon utomhus skulle minska behovet av ett externt skyddsområde för brand. Buller, avgaser och andra utsläpp från varvsområdet skulle kunna begränsas om man använde sig av idag tillgänglig teknik. Detaljplanen är ju framåtblickande och borde därför inte utgå från miljöambitionen att " .. varvsverksamhet kan fortsätta att verka som idag ...".

Yrkanden avseende varvet:

- att verksamheten vid varvet inte tillåts inskränka på vårt förfogande över

fastigheten Skå-Eneby 1:30 på sätt som anges i planen med "området m3".

- att riskområdet för brand hanteras inom de fastigheter som omfattar varvet.
- att "området m3" utgår ur planen.
- att detaljplanen fastställer hur luftburna och andra utsläpp från varvet till närområdet, inklusive Mälaren, anpassas så att de kan möta såväl nuvarande som framtida miljökrav.

De yrkar på att naturpassagen inom Skå-Eneby 1:2, som föreslås gränsa till Skå-Eneby 1:30, stryks i detaljplanen. De visar oro för att aktiviteter inom natur/lekområdet riskerar att bli störande för dem och inkräktar på deras hemfridszon och vill ta bort detta grönområde från planen.

De har kompletterat yttrandet med en kartbild över förslag till delning av fastigheten samt placering av nytt växthus samt souterrängvilla.

Efter kommunens exploateringsmöte med fastighetsägarna till Skå-Eneby 1:2 i oktober 2014 lämnade Kinbom ytterligare synpunkter för fastigheten Skå-Eneby 1:30. Ägarna visar intresse för att kunna ändra fastighetsgränserna för Skå-Eneby 1:30 (ca 3500 kvm) och att kunna bygga huvudbyggnad på 25 meters avstånd från varvets fastighet dvs Skå-Eneby 1:34.

Stadsarkitektkontorets kommentarer

Komplementbyggnad får placeras 1 meter från grannfastigheten om det bedöms lämplig efter att grannyttrande inhämtas (Se planbestämmelsen). Ytterligare byggrätt än för normal villastandard föreslås inte. Däremot finns möjlighet att ändra fastighetsgränserna. Se plankartan, fastighetsindelning.

Verksamhetsområde för varvet regleras i detaljplanen med flera skyddsbestämmelser och skyddsavstånd gällande området för verksamheter J₁K och U₁KB₁ så att de inte anses medföra betydliga störningar och risk för såväl ny som befintlig bebyggelse (Se m1, m2, m4). Planförslaget medger ytterligare byggrätt för kontor, personalbostad samt upplag för att tillgodose verksamhetens uppkommande behov.

Stadsarkitektkontoret påminner om att krav som ställs i detaljplanen inte är bakåtblickande dvs. de inträder först när varvet ansöker om en bygglovspliktig åtgärd.

När det gäller eventuella olägenheter från varvet påpekar kontoret igen (som anförts i samrådsredogörelsen) att Miljö- och hälsoskyddskontoret bedriver miljö- och hälsoskyddstillsyn vilket bl.a. omfattar frågor om bullerstörning. Klagomål tas upp och hanteras av Miljönämnden.

Ett skyddsavstånd behövs till närmaste bostadshus. Stadsarkitektkontoret menar att en rimlig avvägning gjorts och att även varvets verksamhet regleras t.ex. m2 bestämmelse på varvets fastighet som buffert mellan J₁K och bostadsändamål.

Minsta avstånd mellan J₁K och byggnader för bostadshus ska inte underskrida 50 meter dvs 25 meter från varvets fastighetsgräns.

Gångpassagen kopplad till lokala gatunät är viktig vid vidare förtätning i området för allmän gångtrafik i öst-västlig riktning liksom Naturmark för lekplats.

Kommentar till inkommit yttrande efter utställningstid:

Fastighetsbildning enligt önskemål tillåts. Se plankartan/e₂ 5

Torbjörn Hammar, Anne Kristine Hammar, Johan Hammar, Fredrik Hammar och Anna Hammar, Skå-Eneby 1:9 accepterar inte att vändplanen i slutet av Tegelmästarens väg en vändplan och mark för gemensam avfallshantering markerat "g-sop" inrättas enligt utskickat förslag. De förslår istället att sopbil i första hand använder det som anges som natur och gångstråk mot Stjärtnäs varvsväg förutsatt att grind/fordonssluss sätts upp så att endast sopbil kan passera. Alternativt föreslås att vändplanen enligt förslaget fördelas och tar i anspråk mark från alla de 3 fastigheter som gränsar till vändplanen. Fastighetsägarna kan bara acceptera att den mark som tas i anspråk för gemensam avfallshantering endast kommer att tjäna deras och den intilliggande fastighetens, Skå Eneby 1:10 (Brodins), befintliga och framtida förtätade bebyggelse. Mark som tas i anspråk för detta avseende bör ta i anspråk mark från fastigheterna till lika delar. I planbeskrivningen under rubriken bostadsbebyggelse står det angivet att för komplementbyggnader ska högsta tillåtna taklutning vara 27 grader. Den befintliga bebyggelsen består i dag på ett flertal fastigheter med ett antal mindre komplementbyggnader där taklutningen är ca 45 grader. För att framtida komplementbyggnader ska passa in i denna gamla bebyggelse så bör det även framöver vara tillåtet att bygga med denna taklutning så att det går att anpassa efter redan befintlig byggnation. I genomförandebeskrivningen under rubriken Trafik står det angivet att: Standardförbättring av vägen och delvis ny dragning av Stjärtnäs varvsväg etc. bedöms få bekostas av de fastighetsägare som erhåller nytillkommande byggrätter inom planområdet. Denna kostnad bör fördelas på alla fastighetsägare och ej endast de som får nytillkommande byggrätter.

Stadsarkitektkontorets kommentarer

Ytan för vändplan och g-område sop justeras och delas 50-50 % mellan Skå-Eneby 1:9 och Brodin (1:14, 1:16, 1:7). Vändplanen är nödvändigt för att sopbilen skulle kunna ge service till fastigheter väster om Tegelmästarens väg. Fastigheterna Skå-Eneby 1:31 och 1:32 är normalstora bostadstomter (1 300 resp. 2 100 kvm) och får inte någon avstyckningsmöjlighet i framtiden.

*Stadsarkitektkontoret påpekar att g-område sop (gemensamhetsanläggning för sohantering) är inget tvång utan en möjlighet avsedd i första hand för tillkommande fastigheter som inte har direktanslutning till lokalgata (inte nås av sopbil). Ett sopkärl av 1.26*0.77 m kan täcka behovet för tillkommande hushåll (Se illustrationsplanen, förslag på fastighetsindelning). Gemensamhetsanläggning*

bildas vid en lantmäteriförrättning. Alternativt ordnar fastighetsägaren sophämtning på stamfastigheten och ger servitut till de tillkommande avstyckningarna.

Gällande vägsamfällighet se kommentar till Eneby Enlunda vägsamfällighet samt kommentar till fastighetsägarna Troxhammar 3:8.

Se plankartan, bestämmelsen om komplementbyggnader.

Marianne Svantesson, Inger Svanteson, Maj-Britt Grip, Anette Irebro, Jan Irebro, Gunnar Kinbom, Gunilla Kinbom, Anders Kinbom, Marika van Leeuwen, Max van Leeuwen, Skå-Eneby 1:2 framför att det inte redovisas några förslag till dragning av VA-ledningar och ägarna till Skå-Eneby 1:2 ser detta som en brist. Området i söder inom Skå-Eneby 1:2 är kuperat och bergigt. Framdragning av VA-ledningar här kan ge mer eller mindre kvarstående skador i mark och natur. Från deras sida är de därför angelägna om att omgående ta upp en diskussion med kommunen om VA-dragning(ar) inom Skå-Eneby 1:2.

De yrkar:

- att diskussion med Ekerö kommun förs angående "u-område" för VA-ledning inom Skå-Eneby 1:2.
 - att "u-områden" för VA-ledningar redovisas i planen.
- Förslag till "Natur-passager" inskränker såväl möjlighet till lämpliga avstyckningar från Skå-Eneby 1:2 som utökning av deras nuvarande fastigheter inom området så att dessa, vid behov, kan klyvas.

De yrkar:

- att "Natur-passage" över Skå-Eneby 1:2 stryks i sin helhet i detaljplanen.
- att VA-dragning utreds (se 1. ovan) och redovisas i detaljplanen.

Såväl inom planområdet som utanför finns gott om fria ytor att röra sig. Fastigheterna är stora med gott om plats för fria aktiviteter.

De yrkar:

- att området natur/lek anges för bostadsändamål i detaljplanen och inte som "grönområde".

Nuvarande luftledning, transformator mm inom Skå-Eneby 1:2 raseras av Fortum. Jordkabel samt transformatorstation kan vid behov anläggas inom Skå-Eneby 1:2.

De yrkar:

- att nuvarande servitut för luftledning och yta för transformator upphör.
- att servitut för jordkabel samt en transformatorstation inom Skå-Eneby 1:2 beviljas t.ex. utmed, eller utanför, plangränsen i norr inom ett med Fortum överenskommet "u-område".

Skå-Eneby 1:2 gränsar mot den del av varvet som ligger inom fastigheten Skå-Eneby 1:34. Alltsedan varvets tillkomst i Stjärtnäs på 1960-talet har vi, och våra sommargäster, tidvis störts av buller, avgaser och andra utsläpp från denna verksamhet. Ett utökat krav på brandskydd inom varvsområdet samt ett minsta avstånd till Skå-Eneby 1:2 för långtidsuppställning av båtar och fordon utomhus skulle minska behovet av ett externt skyddsområde för brand. Buller, avgaser och

andra utsläpp från varvsområdet skulle kunna begränsas om man använde sig av idag tillgänglig teknik. Detaljplanen är ju framåtblickande och borde därför inte utgå från miljöambitionen att "varvsverksamhet kan fortsätta att verka som idag".

De yrkar:

- att verksamheten vid varvet inte tillåts inskränka på vårt förfogande över fastigheten Skå-Eneby 1:2, på sätt som anges i planen med "området m3".
- att riskområdet för brand hanteras inom de fastigheter som omfattar varvet.
- att detaljplanen fastställer hur luftburna, och andra utsläpp från varvet till närområdet, inklusive Mälaren, anpassas så att de kan möta såväl nuvarande som framtida miljökrav.

Fastighetsägarna ser positivt på att detaljplanen föreslår att strandskyddet i söder upphävs. Såväl tillkommande som äldre bostäder kan som nu ligga 10 - 30 meter från Mälaren och uppåt i sluttningen. Några fastigheter kan få egen strand vid Mälaren, sk sjötomt. Tillkommande fastigheter i norr erbjuds utfart via befintlig servitutsväg inom Skå-Eneby 1:2. Åkern är utarrenderad sedan 1940-talet. Planen anpassas så att ett sammanhängande "grönområde" kan bildas för fortsatt arrende, och inte det lapptäcke som nu föreslås.

De yrkar:

- att för tillkommande fastigheter inom Skå-Eneby 1:2 anordnas av ägarna till Skå-Eneby 1:2 utfart genom servitut som inte sköts av vägföreningen.
- att ett "samlat grönområde" – NATUR - läggs inom Skå-Eneby 1:2 utmed Stjärtnäs varvsväg så att jordbruksnäringen inom Skå-Eneby 1:2 kan fortsätta.
- att "grönområdet på åkern" överlämnas till Ekerö kommun först när fastigheterna där har avstyckats från Skå-Eneby 1:2.
- att kartan justeras på dessa punkter.

Vattenområdet utanför Skå-Eneby 1:2 används av fastigheten för dess ägare och sommargäster sedan 1800-talet utmed fastighetens strandlinje i väster, från det "hamnområde" som föreslås för varvet, fram till Troxhammar 3:4 i öster. Inget skäl anges i detaljplanen att inskränka på detta förhållande som gällt för Skå-Eneby 1:2 i mer än 100 år.

De yrkar:

- att nuvarande 4 områden för brygga, bad- samt anläggning för bevattning skall finnas med i planen.
- att vid framtida fastighetsbildningar, inom Skå-Eneby 1:2 med gräns till Mälaren, skall fastigheter ha rätt att anlägga brygga, bad- samt anläggning för bevattning inom egna WB1-områden, dvs allt enligt vad som anges på sid 12 i "UTSTÄLLNING".
- att "Allmänt bryggområde WB2" ryms inom bredden av Troxhammar 3:4 vid stranden till Mälaren.
- att kartan justeras på dessa punkter.

Fastighetsägarna bifogar två kartbilagor som visar förslag till ny fastighetsindelning, ledningsservitut samt utökning av bryggrätter.

Efter kommunens exploateringsförhandlingar med fastighetsägarna till Skå-Eneby 1:2 under våren 2015 lämnade de ytterligare synpunkter för fastigheten (Yttrandet finns hos stadsarkitektkontoret att ta del av). Flera av synpunkter är samma som vid utställningen. Se yttranden ovan. Här följer sammanfattning av de nya punkterna. Ägarna till Skå-Eneby 1:2

erinrar att få sammanlagt 6 bostadsfastigheter på den södra delen av fastigheten samt ytterligare ett WB-område i Mälaren. De ser ett behov gällande begränsning av upplag (planbestämmelse m4) på fastigheten Skå-Eneby 1:34 vid fastighetsgräns mot Skå-Eneby 1:2.

Stadsarkitektkontorets kommentarer

Idag finns det en grovprojektering av VA inom området. Detaljprojekteringen görs när detaljplanen vunnit laga kraft. Då först vet man helheten med detaljplanen. Roslagsvatten AB kommer att ta fram förslag på läget för förbindelsepunkter till respektive fastighet. Där de vet att styckning kommer att ske omgående efter att detaljplanen vunnit laga kraft bygger de även ut dessa. Är ägarna osäkra om när, så avvaktar Roslagsvatten AB och kompletterar med en förbindelsepunkt vid själva styckningen. Detta framförallt för att Roslagsvatten AB inte ska bygga onödiga ändledningar där dricksvattenkvalitet blir sämre utan omsättning.

Gällande lokalisering av VA-ledningar informerar kommunen att ledningarna planeras att dras under gatunätet samt "Natur"-passage norr om varvet och "Natur"-passage söder om Skå-Eneby 1:19. Kontoret kommer inte att redovisa kommande underjordiska ledningsdragningar på plankartan med tanke på att de lokaliseras till allmän platsmark.

Kontoret bedömer att naturområdet i centrala planområdet ska kvarstå för såväl lekplats som passage. Även den nya vägdragningen vid varvsområdet kvarstår för en ökad trafiksäkerhet, effektivare markutnyttjande och tillgänglighet för gående. Samma resonemang gäller Natur-passage som leder till vattnet öster om Troxhammar 3:8. Föreslagen struktur av gatunät och allmän plats "Natur" bedöms inte ha negativ påverkan för fastighetsägarna som ska avstå från mark då samtliga berörda fastigheter förses med generösa tillkommande byggrätter (Se plankartan för Skå-Eneby 1:2, 1:3 samt Troxhammar 3:4).

Angående el-ledning Se kommentar till fastighetsägarna Skå- Eneby 1:21

Angående tillfart till tillkommande fastigheter regleras de med servitut endast om de inte ligger i anslutning till lokalgata vilket är fallet för Skå Eneby 1:8, 1: 9 samt södra delen av Skå- Eneby 1:2.

Kommentar till inkommet yttrande efter utställningstid:

Ingen av de synpunkter som har inkommit i yttrandet från april 2015 anses kunna tillgodoses. Se ovan för bemötande.

Kommunen kan inte godkänna fler avstyckningar mot vattnet än det förslag som diskuterats. Exploateringsmöjligheterna kan ställas i jämförelse med (bredden på) andra strandfastigheter; Se Troxhammar 3:6, 3:8, 3:9. Ett WB område per befintlig strandfastighet gäller för hela planområdet och några undantag medges inte från detta då området räcker gott för fyra småbåtar till de framtida fyra fastigheterna.

Kontoret bedömer att ytterligare m_4 -bestämmelse på plankartan mellan varvet och Skå- Eneby 1:2 är en onödig begränsning för varvet då det finns ett (sedan tidigare inritat) område med m_3 -bestämmelse på 25 meter mot deras fastighetsgräns till varvet.

Sammanfattning

De inkomna synpunkterna har lett till ändringar i exploaterings- och utformningsbestämmelse, tillkomst av E- och u-område, förtydligade planbestämmelser, delad genomförandetid, förtydligande i genomförandebeskrivning och planbeskrivning samt uppdaterad grundkarta.

Planbeskrivning

Båtnadsområde för Eneby-Stjärtnäs torrlägningsföretag (sid 9 utställningshandling 2013) har lagts in med rätt omfattning. Områdets karaktär och historia beskrivs mer detaljerad.

Överklaganderätt

De sakägare som helt eller delvis inte har fått sina synpunkter tillgodosedda och därmed har rätt att överklaga antagandebeslutet är:

Troxhammar 3:4

Troxhammar 3:8

Troxhammar 3:10

Troxhammar 7:4

Skå-Eneby 1:7, 1:10, 1:14

Skå-Eneby 1:8

Skå-Eneby 1:9

Skå-Eneby 1:10

Skå-Eneby 1:16

Skå-Eneby 1:18

Skå-Eneby 1:19

Skå- Eneby 1:21

Skå-Eneby 1:24

Skå-Eneby 1:30

Skå-Eneby 1:31

Skå- Eneby 1:2

Skå-Eneby 1:3, 1:32, 1:38

Mälaröarnas båtvarv AB (Skå-Eneby 1:34 och 1:44)

Eneby Enlunda vägsamfällighet

STADSARKITEKTKONTORET

Johan Andrade Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef

Marzieh Chalant
Planarkitekt

