



EKERÖ KOMMUN	
2015 -08- 14	
Diariernr	Dpl

Stadsarkitektkontoret

SAMRÅD

NORMALT PLANFÖRFARANDE

2015-08-18

**Detaljplan för Tufa Marin, fastigheten ILÄNDA 1:6 i Ekerö kommun,
Stockholms län**

dnr PLAN.2007.20

Stadsarkitektkontoret i Ekerö kommun har fått i uppdrag att utarbeta en detaljplan för området med syftet att trygga och utveckla befintlig varvsverksamhet. I samband med upprättande av detaljplanen, prövas även förutsättningarna att förtäta området med nya bostäder. Förtätningen får inte inskränka möjligheten att bedriva varvsverksamheten. I detaljplanen skall delar av strandskyddet upphävas.

Ett planförslag har upprättats och skickas nu ut på samråd till berörda fastighetsägare (sakägare) och instanser. Under tiden, 21 augusti – 20 september 2015, finns planhandlingarna även att ta del av på kommunens hemsida www.ekero.se/detaljplaner.

Eventuella synpunkter på förslaget ska vara stadsarkitektkontoret tillhanda **senast den 20 september** under adress: **Ekerö kommun, Stadsarkitektkontoret, Box 205, 178 23 Ekerö**. Synpunkter kan också skickas med e-post till stadsarkitektkontoret@ekero.se.

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

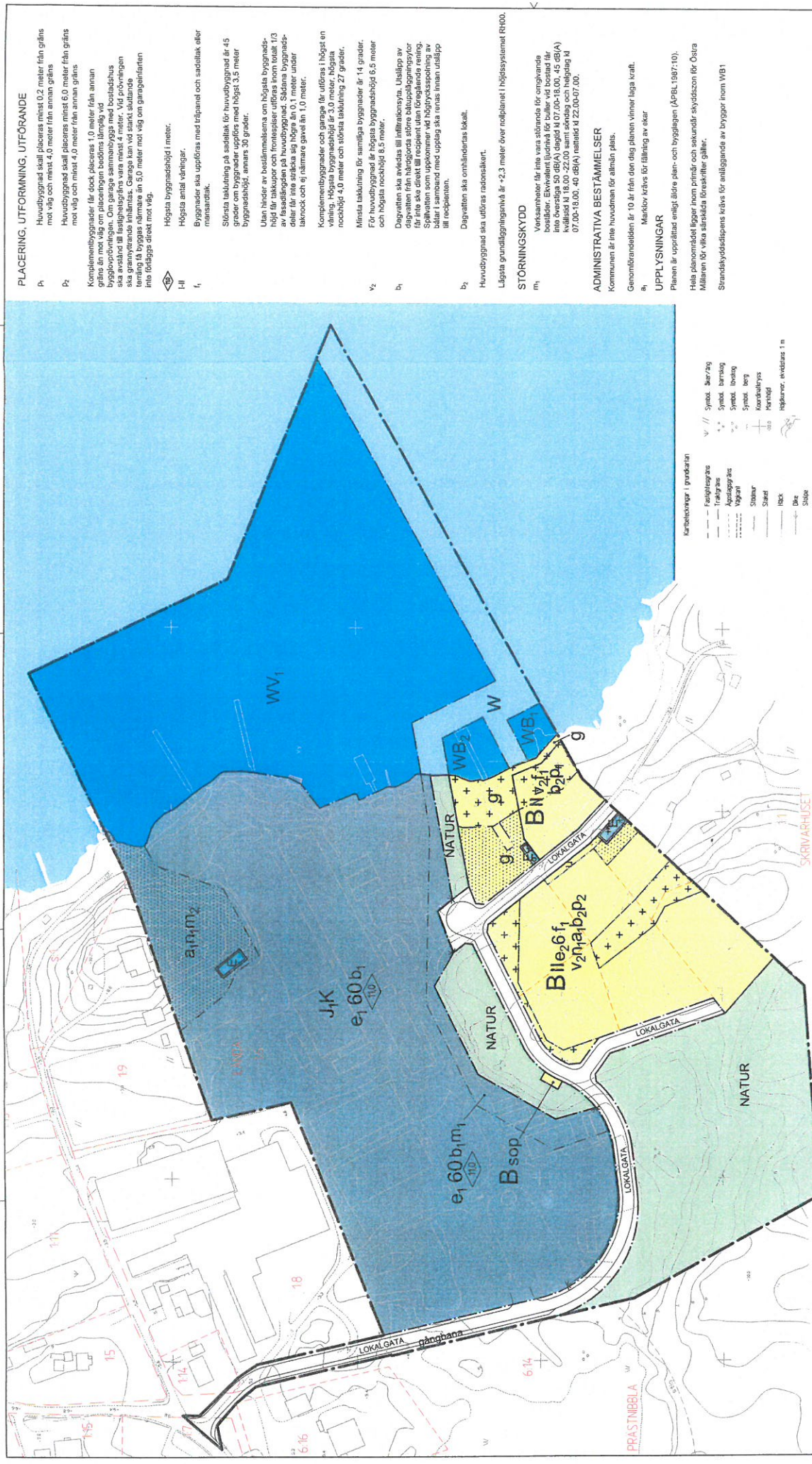
För berörda fastighetsägare, hyresgäster och arrendatorer kommer ett informationsmöte att hållas den **9 september 2015**, kl 19:00 i Kommunhuset, Tappströmsvägen 2, Ekerö.

Den som vill ha ytterligare upplysningar eller vill diskutera detaljplanen kan ringa till stadsarkitektkontoret, Manuel Castro tel 08-124 57 100 (växel)

Med vänlig hälsning

Manuel Castro
Planarkitekt

Handlingar:
Plankarta
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Samrådsredogörelse
Behovsbedömning (se www.ekero.se)



PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

P1 Huvudbyggnad skall placeras minst 0,2 meter från gräns mot väg och minst 4,0 meter från annan gräns

P2 Huvudbyggnad skall placeras minst 6,0 meter från gräns mot väg och minst 4,0 meter från annan gräns

Komplementbyggnader får dock placeras 1,0 meter från annan gräns än mot väg om placeringen bedöms lämplig vid bygglösningen. Om garage sammanbyggs med bostadshus ska avstånd till fasthetsgräns vara minst 4 meter. Vid provningen ska gränsvärdena iaktas. Garage kan vid starkt sluttande terräng få byggas närmare än 5,0 meter mot väg om garagefartusen inte förläggs direkt mot väg.

H Högsta bygghöjd 10 meter.

H1 Högsta antal våningar.

H2 Byggnader ska uppföras med tråpnal och sadeltak eller mansardtak.

Själsta taklutning på sadeltak för huvudbyggnad är 45 grader om byggnader uppförs med högst 3,5 meter bygghöjd, annars 30 grader.

Utan hinder av bestämmelserna om högsta bygghöjdshöjd för takkupor och frontfästelser utförs från totalt 1/3 av bygghöjden på huvudbyggnad. Sadeltak bygghöjdsdelar får dock vara högre än 0,5 meter över taknock och ej närmare gavel än 1,0 meter.

Komplementbyggnader och garage får utföras i högst en våning. Högsta bygghöjd är 3,0 meter, högsta bygghöjd 4,0 meter och själsta taklutning 27 grader.

Minsta taklutning för samliga byggnader är 14 grader.

För huvudbyggnad är högsta bygghöjd 6,5 meter och högsta bygghöjd 8,5 meter.

Dagvatten ska avledas till infiltrationsyta. Utsläpp av dagvatten från tätbelagda stora bygghöjdsdelar ska ske till en separat dagvattenledning. Spillvatten som uppkommer vid bygghöjdsdelar ska gå i samband med utsläpp ska renas innan utsläpp till recipienten.

B2 Dagvatten ska omländras lokalt.

Huvudbyggnad ska utföras radossäkert.

STÖRNINGSKYDD

n1 Verksamheter får inte vara störande för omgivande bostäder. Ekvivalent ljudnivå för buller vid bostad för inte överstiga 50 dB(A) dagtid M 07:00-18:00, 45 dB(A) kvällstid M 18:00-22:00 samt söndag och helgdag M 07:00-18:00, 40 dB(A) nattetid M 22:00-07:00.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Genomförandebestämmelser är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

A1 Marklov krävs för förtäring av skur

UPPLYSNINGAR

Planen är upprättad enligt äldre plan- och bygglagen (APBL 1987:10).

Hela planområdet ligger inom primär och sekundär skyddsområde för Östra Mälaren för vika skärskilda föreskrifter gäller.

Strandkyddsplanens krav för anläggande av byggnad inom WB1

DETALJPLAN FÖR ILÄNDA 1:6 I EKERÖ KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD 1 JULI 2015
AV STADSARKITEKTORETT I EKERÖ KOMMUN

JOHAN ANDRADE HAGLAND
MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSCHEF

MANUEL CASTRO
PLANARKITEKT

2007.20.

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med redovisande beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela området.

GRÄNSER

- Detaljplanegräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Illustrerad fasthetsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

- Allmänna platser
- Lokalplan
- Natur
- Naturskild
- Kontorsmark
- Bostäder

Småindustri, hantverk och kontor med inbudsning på markens yttre del.

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

Största bygghöjd i procent av markytan inom användningsgräns.

Området får indelas i högst angivet antal fastigheter

Marken får inte bebyggas med byggnader. Endast ett utsläpp per fastighet om högst 20 km för upplägg. Vind får ej inledas.

Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.

Marken skall vara tillgänglig för gemensam sophanteringsanläggning.

MARKENS ANORDNANDE

Körban- och utfart får inte anordnas. Elvar får inte föllas.

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

Minsta tomteareal är 1300 kvm.

Inom bostadsområdet får högst en huvudbyggnad uppföras. Högst en bygghöjd 6,5 meter över taknock. Högst en total 250 kvm bygghöjd uppförs inom varje fastighet varav komplementbyggnader och garage sammanlagt högst får uppta 60 kvm.

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

Separat gångbana till en bredd av minst 1,5 meter ska finnas.

TEKNISKA ANLÄGGNINGAR, VATTENFÖRSELLNING

- Vattenområde
- Öppet vattenområde
- Högt en smältvattenbygga för anläggas.
- Gemensam smältvattenbygga för anläggas.

ÖPPET VATTENOMRÅDE

- Högt en smältvattenbygga för anläggas.
- Gemensam smältvattenbygga för anläggas.

SKRIVARHUSET

11

PLANOMRÅDE

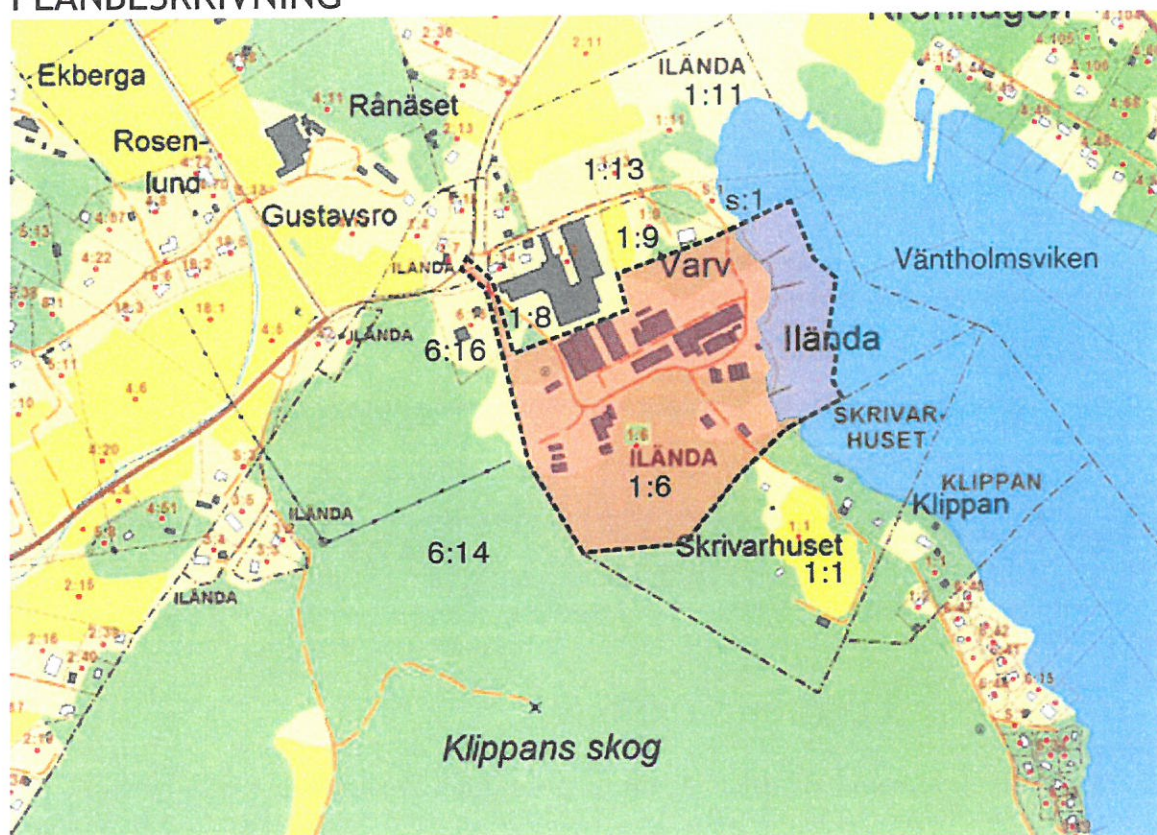
Skala 1:10000 A4 och 1:20000 A3

0 10 20 30 40 50 100 m

0 10 20 30 40 50 100 m

Detaljplan för Tufa Marin (fastigheten Ilända 1:6) på Färingsö i Ekerö kommun, Stockholms län
dnr PLAN.2007.20.

PLANBESKRIVNING



Planområdets läge på Norra Färingsö

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

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

BAKGRUND

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

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

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

PLANDATA

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

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

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**Riksintressen**

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

Översiktsplanen

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

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

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

Detaljplaner

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

Planprogram för området

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

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

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

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

KSau beslutade 2014-12-04 att genomföra samråd med de upprättade handlingarna.

Vattenskyddsområde

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

Strandskydd

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



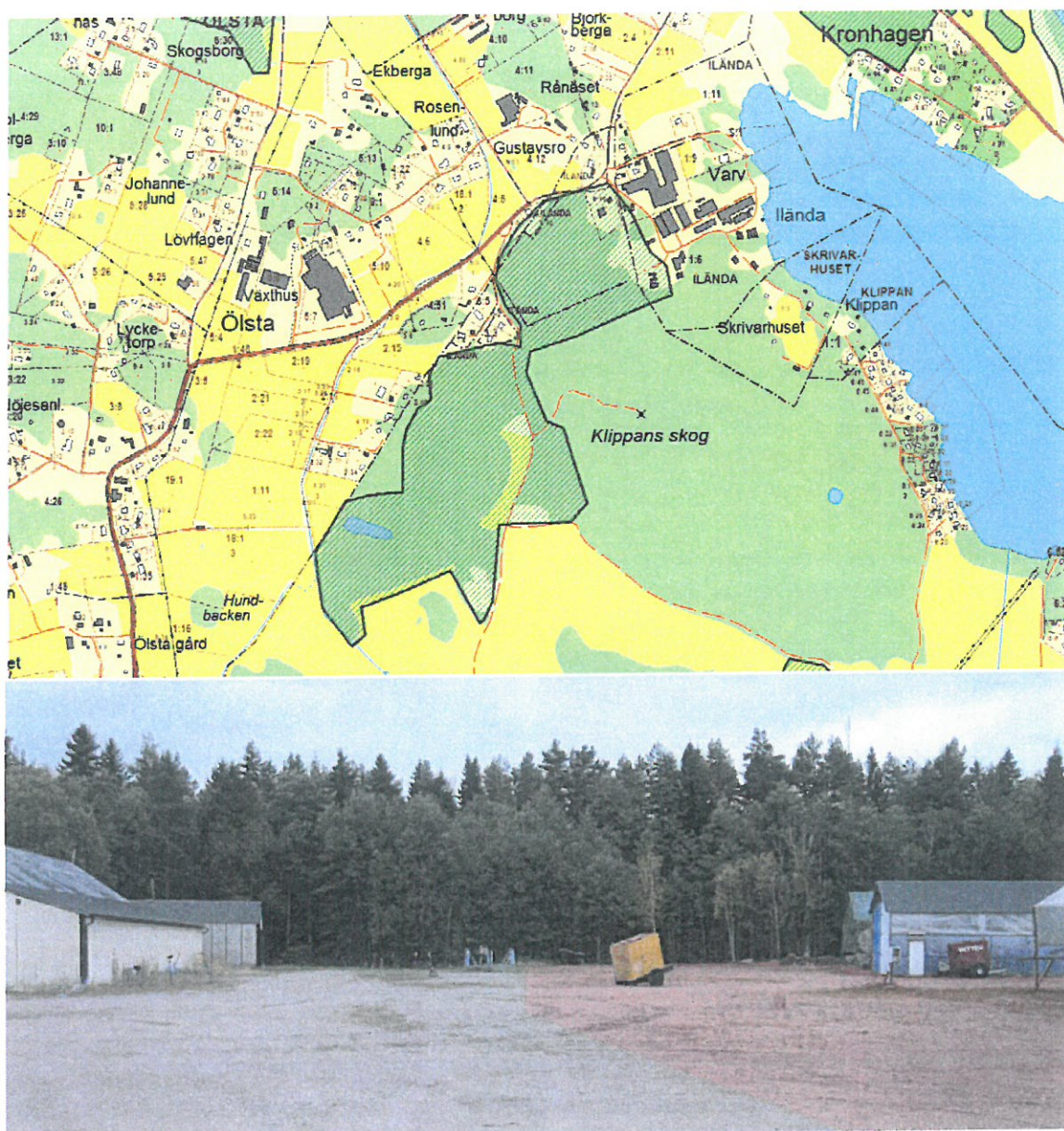
Kartan visar strandskyddet, rött streck.

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

FÖRUTSÄTTNINGAR

Natur och mark

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



Naturområdets gräns går tvärs över västra varusplanen enligt naturinventeringen 2002.

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

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

Bebyggelse

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

Befintliga bostadshus på Ilända 1:6.



Båthallar och skärmtak över båtar på centrala varvsplanen.

Verksamheter och service

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

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

Kultur

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

Fornminnen

Inom området finns inga fornlämningar redovisade i Riksantikvarieämbetets fornminnesregister.

Rekreation

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

Kollektivtrafik

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

Gator och trafik

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

Teknisk försörjning

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

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

Klimatkrav och torrlägningsföretag

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

Planområdet berörs inte av något torrlägningsföretag.

Hälsa och säkerhet

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

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

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

UTBYGGNADSFÖRSLAG



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

Utbyggnadsprinciper

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

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

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

Bostadsbebyggelse

Kommunsstyrelsens beslut anger att inriktningen för planarbetet ska vara 5 nya bostadsfastigheter, utöver de två befintliga. För att bibehålla den lantliga karaktären i området anger detaljplanen att nytillkommande fastigheter inte får vara mindre än 1 200 kvm.

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

Huvudbyggnader ska placeras minst 6,0 meter från fastighetsgräns mot väg eller 4,0 meter från annan gräns. För bostadstomt bredvid gemensamhetsanläggningen gäller dock att huvudbyggnader kan placeras minst 0,2 meter från fastighetsgräns mot väg eller 4,0 meter från annan gräns. Komplementbyggnader får dock placeras 1,0 meter från annan gräns än mot väg om placeringen bedöms lämplig vid bygglovprövningen. Om garage sammanbyggs med bostadshus ska avstånd till fastighetsgräns vara minst 4 meter. Vid prövningen ska grannyttrande inhämtas. Garage kan vid starkt sluttande terräng få byggas närmare än 6,0 meter mot väg om garageinfarten inte förläggs direkt mot väg.

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

Verksamheter

Varvsverksamhet

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

Vattenområde

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

Inom bryggområdena som anges på plankartan finns idag befintliga bryggor. Detaljplanen anger att högst en småbåtsbrygga får anläggas inom område som

betecknas WB1. Inom område WB2 får en gemensam småbåtsbrygga anläggas. Detta vattenområde ansluter till en gemensamhetsanläggning som leder till vattnet och delas av nya och befintliga hus som inte har egen brygga (WB1).

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

Trafik och kommunikationer

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

Gång och cykeltrafik

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



Tre möjliga vägar för gående

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

Vassen längst in i Väntholmsviken gör att man inte kan röra sig längs med vattnet norrut från varvet, utan kan i bästa fall ta sig torrskodd över ängarna längs linje C, enligt bild nedan. Förbi varvet tar man sig idag längs linje B, vilket motsvarar den väg

som skulle vara tillgänglig fortsättningsvis, med undantag för båtupptagning och sjösättning. Den nya lokalgatan A, erbjuder dock en kortare väg förbi varvet och bör användas ur säkerhetssynpunkt, med anledning av att man vill undvika barns/ ungdomars eventuella lek på området bland uppställda båtar.

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



Natur och rekreation

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

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

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

Tekniska anläggningar

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

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

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

Avfall

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

Dagvatten

Inga dagvattenledningar finns för närvarande i området. Avrinningen sker idag i markytan samt i underliggande mark. För varvsverksamheten anger detaljplanen att dagvatten ska avledas till infiltrationsyta. Vid utvändig hantering av miljöfarliga produkter ska dagvattenrening ske dimensionerad för verksamheten alternativt ska sådan hantering ske invallat under tak/nederbördsskydd. Utsläpp av dagvatten från hårdgjorda större båtuppläggningsytor får inte ske direkt till recipient utan

föregående rening. Spillvatten som uppkommer vid högtrycksspolning av båtar i samband med upptag ska renas innan utsläpp till recipienten.

Upphävande av strandskydd

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

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

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

Som särskilda skäl för ett upphävande anges följande:

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

MILJÖPÅVERKAN

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

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

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

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

Miljökvalitetsnormer, MKN

MKN för luft. Planförslaget innebär en marginell påverkan på trafikalstringen och bedöms inte innebära någon ökad partikelhalt. Utbyggnadsförslaget bedöms inte heller påverka luftkvaliteten i området. De utsläpp som förekommer från verksamheten idag är marginella och även efter genomförande av planen kommer miljökvalitetsnormerna att underskridas.

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

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

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

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

DET FORTSATTA PLANARBETET

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

ADMINISTRATIVA FRÅGOR**Genomförandetid**

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

Bygglovsplikt

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

Huvudmannaskap

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

STADSARKITEKTKONTORET

Johan Andrade Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef

Manuel Castro
Planarkitekt

**SAMRÅD
NORMALT PLANFÖRFARANDE****Detaljplan för Ilända 1:6 på Färingsö i Ekerö kommun, Stockholms
län**
dnr PLAN.2007.20**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

Denna genomförandebeskrivning gäller för Detaljplan för Tufa Marin (del av Ilända 1:6) på Färingsö i Ekerö kommun, Stockholms län, dnr PLAN.2007.20

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 ska, enligt beslut i kommunstyrelsen, enskilt huvudmannaskap i princip gälla. Kommunens skäl för enskilt huvudmannaskap i aktuell detaljplan är att omkringliggande områden bedrivs genom enskilt huvudmannaskap och att vägen idag sköts av enskilda.

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för utbyggnad av såväl allmän platsmark som kvartersmark.
Fortum AB ansvarar för elnätet i området

Avtal

Exploateringsavtal ska skrivas mellan exploatören och kommunen.
Planavtal har skrivits mellan exploatören och kommunen.

Tidplan

En preliminär tidplan för planprocessen ser ut enligt följande:

År	Kvartal	Beslut
2014	4	KSau beslutar om samråd
2015	3	KSau beslutar om utställning
2015	4	KSAU godkännande
2016	1	Kommunfullmäktiges antagande Laga kraft

Tidplanen förutsätter att överenskommelser kan träffas med berörda fastighetsägare.

Genomförandetid

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

TEKNISKA FRÅGOR

Vägar

Ny vägdragning skall bekostas av exploatören. Vägens bredd bör vara fem meter med möjlighet till möte för större fordon. Gångbana skall anläggas på sträckan från Björkviksvägen till infarten till verksamheten. Gångbanan bör vara 1-1,5 m bred. Vägen bör utformas i lämplig standard.

Mark

Det får ankomma på respektive fastighetsägare att själv göra erforderliga geotekniska utredningar inför nybebyggelse. Inom områden som planeras för ny bostadsbebyggelse finns det inga kända föroreningar i marken. Inom det befintliga verksamhetsområdet kan det finnas föroreningar. Utredningar för detta har ej gjorts.

Natur

Naturområdet i områdets syvästra del ska bestå av skog.

Naturområdet i centrala planområdet ska bevara den trädridå som avgränsar verksamheten från den allmänna platsmarken.

Naturområdet i planområdets östra del ska fungera som en avskärmning mellan verksamheten och kvartersmark.

Trafik

Tillfart till området sker via en stickgata som ansluter från Björkviksvägen. Utbyggnaden av området kommer att generera mer trafik, men i liten utsträckning. Trafiken till området kommer att vara trafik till varvet, boende, sopbilar samt eventuella räddningsfordon.

Parkeringsplatser

Parkering för boende skall lösas inom fastigheten.

Parkering för arbetare samt besökande till verksamheten ska lösas inom verksamhetsområdet.

Vatten och avlopp

Två gemensamt enskilda reningsverk med infiltration kommer att anläggas, ett för marinan och ett för bostäderna.

Dagvatten

Dagvatten förutsätts omhändertas lokalt på de enskilda tomterna.

Dagvattnet från marinan måste renas genom infiltration innan det släpps ut till recipient.

Avfall

Hushållsavfall från bostadsfastigheterna skall slängas i gemensamt sopkärl.

Verksamheten ska slänga sina hushållsavfall i egna kärl. Dessa ska placeras max 10 m från fastighetsgränsen gränsande mot väg för att kunna hanteras av sophämningsföretaget.

Övrig sophantering ska ske enligt de regler och föreskrifter som finns inom kommunen.

Energiförsörjning

Bostadsfastigheterna kommer att ha enskilda anläggningar gällande uppvärmning.

El- och teleledningar

En översyn av elnätet och ev behov av teleledningar får göras i samband med utbyggnaden.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Ägarförhållanden

Fastigheten Ilända 1:6 ägs av Tufa Marin AB. Fastigheten Ilända 1:7, 1:14, 1:8 samt Prästnibbla 6:14 ägs av privatpersoner. Utanför planområdet, men som ändå kan komma att beröras av planen, är Prästnibbla 6:16 som ägs av Lemag Maskinservice AB.

Fastighetsbildning

Nybildning av fastigheter skall ske i överensstämmelse med detaljplan efter ansökan hos Lantmäteriet. Fastighetsbildning skall som regel sökas av exploatören, men annat kan komma att avtalas i exploateringsavtal.

Ilända 1:6 förslås avstycka kvartersmarken för att skapa fastigheter med renodlat ändamål såsom bostad. I dagsläget finns två befintliga bostadshus på fastigheten. Planläggningen medger att ytterligare fem fastigheter för bostadsändamål kan tillskapas, dvs att totalt sju fastigheter kan avstyckas för bostadsändamål.

De gemensamma ytorna (vägen, natur samt kvartersmark märkt i detaljplanen med g), föreslås bilda en egen fastighet vilken ska ägas av kommunen.

Gemensamhetsanläggning

Rättigheterna kring användandet av väg är idag oklara. Det kommer krävas reglering av de allmänna platserna, dels för tillkommande bostadsfastigheter men även för befintliga bostadsfastigheter som använder vägen.

Förslaget är att bilda en gemensamhetsanläggning för lokalgatan och en gemensamhetsanläggning för brygga, bastu, VA-anläggning (för bostäderna), naturområden samt sopanläggningen. Detta då verksamheten på Ilända 1:6 kommer att använda lokalgatan som tillfart, men inte har nytta utav de anläggningar som är till för bostadsfastigheterna. Detta hindrar dock inte att lantmäteriet i sin förrättning tilldelar fastigheterna annorlunda rättigheter än de som beskrivits.

Vägens nya dragning innebär att mer mark ianspråkts av vägen. Detta kommer främst påverka Ilända 1:14. Den nya dragningen innebär även att belastningen på Ilända 1:8 förflyttas västerut och att dragningen över Ilända 1:6 förändras för att minska trafiken genom

varvet och dess verksamhet. Eventuell ersättning för detta bör regleras vid bildning av gemensamhetsanläggning. Även Prästnibbla 6:14 kan komma att påverkas av en breddning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Fördelning av kostnader

Ansvarsfördelningen av kostnader förenade med genomförandet av detaljplanen regleras i kommande exploateringsavtal mellan kommunen och fastighetsägarna till Ilända 1:6.

Kostnader för fastighetsbildning och bildande av gemensamhetsanläggning tas ut enligt Lantmäteriets taxa. Fördelningen av sådana kostnader kan regleras i kommande exploateringsavtal.

Avtal

Exploateringsavtal har ej tecknats mellan kommunen och exploatören. Detta skall ske innan planen antas. Avtalet reglerar åtaganden för genomförandet av detaljplanen mellan de två parterna.

Förvaltning

Kommande gemensamhetsanläggningar och för dessa ansvarande förening/-ar ansvarar för förvaltning av de gemensamma utrymmena, se "Gemensamhetsanläggning". Detta innebär såväl ekonomisk som teknisk förvaltning för att områdena skall uppfylla funktionen enligt detaljplan. 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.

.....
Malin Larsson
Exploateringsingenjör



Stadsarkitektkontoret

2015-07-09

SAMRÅD NORMALT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för Tufa Marin, fastigheten Ilända 1:6 på Färingsö i Ekerö kommun, Stockholms län dnr PLAN.2007.20

SAMRÅDSREDOGÖRELSE EFTER PROGRAMSAMRÅD

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

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

Myndigheter etc

Länsstyrelsen i Stockholms län

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

Stadsarkitektkontorets kommentar

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

Texten om strandskydd i planprogrammet kompletteras enligt

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

Länsstyrelsens yttrande.

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

Naturvärden, mm

uppgifter om särskilda naturvärden i det a) *Synpunkterna noteras.*
natur- inventering som genomförts 2002,
aturområdets avgränsning går delvis in på f
del av varvsplanen. De natur- värden som t
vis inte representerade inom planområdet c
aturområdets avgränsning.
utpekade naturområdet omfattar dock en s
ådet. Sumpskogar är generellt en viktig biot
resenteras inte påverkar sumpskogens hyd

iller värdefulla naturområden, dels Ilända l
kog, som är ett stort sammanhängande omr
inom planområdet bevarar de grova ekar s
plar.

er strandområdet bör eventuella värden i vattnet och strandzonen utredas. kan dock sägas att det rör sig om en långgrund vik, där 3-metersnivån ligger 100 meter ut i vattnet. Det är således ett grunt vattenområde där vegetation dominerar, d.v.s. den viktigaste typen av vattenområde för fiskreproduktion. är generellt sett en artrik sjö med höga naturvärden.

Hamnområdets utveckling

Hamnet framgår att varvets/ hamnens utbyggnad kan gälla t.ex. vågbrytare, kajer och bojar. Genomförandet av kommande detaljplan kan således innebära verksamhet. Länsstyrelsen påminner om att för vattenverksamhet krävs tillstånd från länsstyrelsen. Bestämmelserna om vatten- verksamhet finns i miljöbalkens 11 kap., lag (2009:600), och i förordningen (1998:1388) om vattenverksamhet, m.m.

Förutsättningar

För att planeringen bör kommunen redogöra för vad platsens kalkhaltiga leror för stabiliteten och markens geotekniska förutsättningar i området. *Strandområdets värden kommer att utredas i det fortsatta planarbetet.*

Föreningar

Förutom dagens varvs-/hamn- verksamhet, funnits flera eventuellt tidigare verksamheter i området, bl.a. ett tegelbruk. På de angränsande öarna Ilända 1:11 och 1:8 har enligt Länsstyrelsens databas över potentiellt de områden, funnits två handelsträdgårdar. Flera verksamheter, som kan ha miljöpåverkan, har således bedrivits både inom planområdet och i anslutning till området. Föreningar som kan uppkomma vid den typen av verksamheter är t.ex. fiskeriföreningar, organiska tenn- föreningar, PCB, oljor, färgrester, lösningsmedel samt rengöringsmedel.

allt varvs-/hamnverksamhet kan sprida föroreningar både till jord, vatten, luft och byggnader. Provtagning bör göras redan i planläggningsstadiet i de delar av området som kommunen avser planlägga för bostadsändamål, som klassas som känslig för föroreningar. Kommunen behöver också i det fortsatta planarbetet beskriva hur kommunen kommer hantera eventuella föroreningar, så att människors hälsa och miljö inte påverkas negativt.

Skyddsområde för östra Mälaren

Bestämmelser för vattenskyddsområde inom östra Mälaren beslutades 2008-11-25 enligt 14 § miljöbalken. Information om att planen ligger inom vattenskyddsområde finns in på plankartan. Enligt skyddsföreskrifterna (9§) för den primära och sekundära skyddszonen får dagvatten från nya eller ombyggda större hårdgjorda ytor inte släppas ut direkt till ytvattnet utan rening. Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att även andra skyddsföreskrifter kan komma ifråga vid byggprojektets fortsatta utveckling. Till exempel ska nya avloppsvattenledningar utföras så att risken för utsläpp av föroreningar minimeras (8 §). Under byggtiden kan 3-4 §§ komma ifråga för hantering av brandfarliga vätskor, som bensin och olja, samt hälso- och miljöfarliga ämnen, som kemikalier. Hanteringen av dessa får inte ske på ett sådant sätt som medför risk för vattenförorening, och inte heller mark- och grundvattenförorening. Arbeten får ske om det riskerar att förorena vattentäkten (14 §).

Planföreläggningens innehåll

För att planarbetet behöver planhandlingarna kompletteras med att det finns bestämda miljöföreläggningens innehåll (MKN) som ska följas i planeringen (2 kap. 1 § ÄPBL). Det bör

ngå vilken påverkan planförslagets genomförande bedöms få på både luft- och aliteten. För Mälaren finns även MKN enligt fisk- och musselvatten- ngen att beakta.

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

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

elsen vill informera om att vattenförekomstindelningen för Mälaren troligen att förändras så att de idag stora vattenförekomsterna kommer att delas upp i mindre, vilket ev. kan innebära ändrad status och MKN i de nya områdena. En utredning utreds och beskrivs i det fortsatta planarbetet. Vattenmyndigheten förväntas fatta beslut i frågan under år 2015.

ch avlopp

Länsstyrelsen uppfattar programmet så att kommunen avser att området ska anslutas till det kommunala VA-verksamhetsområdet mellan åren 2015-2020.

Innan dess föreslås avloppslösningar med trekammarbrunnar och

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

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

Synpunkterna beaktas i det fortsatta planarbetet.

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

Trafiklösningar, mm

Länsstyrelsens har tagit del av Trafikverkets yttrande, daterat 2013-02-01, och instämmer i de synpunkter som där framförs. Kommunen bör överväga att inkludera fler fastigheter i kommande förslag till detaljplan, med tanke på att fler kommer att beröras av hur området ansluts till väg 800. Då ny bostadsbebyggelse föreslås inom området bör kommunen även utreda de oskyddade trafikanternas situation, framförallt hur en säker väg till skola och busshållplats kan skapas.

Synpunkterna beaktas i det fortsatta planarbetet.

Buller

I programmet framförs att buller från såväl varvsverksamhet, som bil- och båttrafik kommer att utredas i det fortsatta planarbetet. Både ekvivalenta och maximala ljudnivåer behöver redovisas. Enligt Länsstyrelsens uppfattning kommer den ekvivalenta ljudnivån från varvsverksamheten troligen inte att innebära något problem för planerad bostadsbebyggelse. Däremot behöver den maximala ljudnivån redogöras för på ett tydligt sätt, då det sannolikt är de maximala ludeffekterna som kan upplevas störande av de kringboende. Det bör framgå av redovisningen om verksamhet förekommer även kvällstid och helger. Om problem/klagomål på bullerstörningar uppkommer när planen är genomförd, kan det medföra restriktioner för verksamhetsutövaren.

Synpunkterna noteras.

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

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

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

Behovsbedömning

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

Trafikförvaltningen, Stockholms Läns Landsting

Trafikförvaltningen meddelar att den tillkommande bebyggelsen ligger inom acceptabelt gångavstånd, ca 300 meter, från närmaste hållplats. Det är viktigt att gångvägar och hållplatsen görs gena och trygga samt tillgänglighetsanpassade. Hållplatsens standard bör ses över och vid behov rustas upp och göras tillgänglig för personer med funktionsnedsättning. Upplysningar om standard m.m. för hållplatser finns i "RIBUSS-08" utgiven av SL. För trafikförvaltningens del är det viktigt att eventuella störningar från busstrafiken beaktas. Vad gäller bussar är det ofta maximalnivåerna som genererar klagomål. Erfarenhet är även att lågfrekvent buller vid tomgångskörning och start upplevs som störande. Dessa problem kan uppkomma vid korsningar och hållplatser. För planerad bebyggelse som vetter mot vägar som trafikeras av buss ska utformningen av fastigheterna ske så att Socialstyrelsens riktvärden (SOSFS 2005:6) för lågfrekvent buller innehålls i sovrum.

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

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

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

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

***Stadsarkitektkontorets
kommentarer***

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

Lantmäterimyndigheten

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

Tekniska nämnden

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

Miljönämnden

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

Miljönämnden anser att kommunalt vatten- och avlopp ska vara en förutsättning för planens genomförande och att nytillkommande bostäder ska anslutas till kommunalt VA. Enskilda lösningar riskerar att öka belastningen på Väntholmsviken samt att de enskilda lösningarna kan minska incitamentet att anlägga kommunalt VA till området i stort.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Synpunkten beaktas i fortsatt planarbete.

Stadsarkitektkontorets kommentar

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

Stadsarkitektkontorets kommentar

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

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

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

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

Barn- och ungdomsnämnden

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

Trafikverket

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

Synpunkterna noteras.

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

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

Stadsarkitektkontorets kommentar

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

Stadsarkitektkontorets kommentar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Stadsarkitektkontorets kommentar
Synpunkterna noteras inför det fortsatta planarbetet.

Stadsarkitektkontorets kommentar

-

TeliaSonera Skanova Access AB

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

Stadsarkitektkontorets kommentar

-

Fortum Distribution AB

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

Stadsarkitektkontorets kommentar

Synpunkterna beaktas i det fortsatta planarbetet.

**Mälaröarnas
naturskyddsförening (MNF)**

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

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

-
*Synpunkterna beaktas i det fortsatta planarbetet.
Kraven på rening kommer att vara högt ställda för en enskild VA-lösning.*

Strandområdets värden kommer att utredas i det fortsatta planarbetet.

Sakägare

Ilända bryggförening, Ilända s:1
Lill Forninge, Ilända 3:4
Ann-Britt och Per Helmersson, Ölsta 2:7
Mauritz Olsson, Ilända 1:9

**Stadsarkitektkontorets
kommentar**

Marie-Louise och Ulf Dunberg, Ilända

1:4

Per-Erik Pettersson och Cecilia Brundin

Pettersson, Ilända 1:15

Peter Forninge, Ilända 3:4

Gunilla Carlsson, Ilända 1:5

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Stadsarkitektkontorets kommentar
Se kommentar ovan.

Stadsarkitektkontorets

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

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

Falck anser att det är en smyg-privatisering av strandlinjen och en ökad svårighet att ta sig runt till fots. Man bör därför se till att ordna gång-, cykelväg i området så att Klippan 1:6 och de föreslagna området kopplas samman och att man ser över längre möjliga stråk i landskapet både till Hilleshög kyrkby, vilket tydligen var möjligt för inte allt för länge sedan, samt även kanske till Karlskärviken och friluftsbadet där så att man inte privatiserar strandlinjen och bygger bort möjligheten att röra sig utefter denna vilket är tanken med strandskyddet. Falck tycker att om ett antal fastigheter styckas av för att få ekonomi till verksamheten och att man då också ska göra avkall på strandskyddet, så vore det inte mer än rätt att

kommentar

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

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

ge tillbaka något till de övriga boende i området. En tanke kan ju vara att man röjer för promenadstråk alltifrån Äppelfabriken vid Hilleshögsviken, så att man kan ta sig till Karlskårsbadet och vidare till Eldgarnsö utan att behöva ta bilen och då kunna röra sig vattennära. En del anser även att den kanal som en gång förband Karlskårsviken med Väntholmsviken skulle återställas.

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

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

**Arne Kragsterman, Skrivarhuset
1:1**

Vi har i flera generationer vårdat skog, åker och trädgård med bostads- och ekonomibyggnader för att behålla det gamla hemmanets karaktär vid Väntholmsviken, som ett rekreationscentrum. Vissa år har sommarfår fått beta för att bl.a. hålla efter sly i de gamla hagmarkerna. Det planerade villaområdet utlovas god kontakt med Klippans skog för rekreation. Vårt skogsskifte, som är en del av skogen, ligger som en buffert innan man kommer till "storskogen". Det kan förmodas att familjerna och deras barn gärna skulle leka i skogen och bygga kojor och annat trevlig. Det är en förtjusande tanke och våra barn och barnbarn har haft denna förmån under lugn och ro i norra Färingsös glesbygd. Tyvärr kan vissa störningar uppkomma när fåren betar i hagar längs gränsen. Då

**Stadsarkitektkontorets
kommentar**

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

**Stadsarkitektkontorets
kommentar**
Synpunkterna noteras.

använder vi elektriska stängsel som är lätta att sätta upp.

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

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

I avvaktan på slutförandet av detaljplanen, som givetvis kommer att påverka ställningstagandet föreslår vi att nybebyggelse E och D i första hand flyttas till 14 och 15. Att klämma in tomterna E och D på ömse sidor vita byggnadens

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

tomt förefaller inte realistiskt eftersom man eftersträvar tomtstorlekar på mellan 1000 till 3500 kvm. Vi vill även fästa kommunen i Kulturens övärld uppmärksam på den röda byggnaden är en historisk intressant byggnad både till utseende (byggnadsstil) och tidigare hyresgäster. Det borde kanske vara den enda kvarvarande arbetarbostaden från de många nedlagda tegelbruken från början av förra seklet. Den är nu uthyrd och verkar ha stabil grund och tak, vilket är det viktigaste för en över 100 år gammal byggnad. Givetvis behöver den renoveras eftersom den nye ägaren visat stort intresse att få in likvida medel för upprustning och utbyggnad av varvet förstår vi att den billigaste lösningen är att riva den gamla byggnaden och bygga nytt, vilket vi inte tycker att kommunen skall bevilja.

Synpunkterna noteras.

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

Ilända 1:6. Det är av synnerlig vikt att detta snarast får en acceptabel lösning efter vad som hänt under 2012 (se skrivelse till Gillesvik Marinfastigheter daterad Älvsjö 2013-02-03). Där framgår tydligt hur våra utfartsvägar blockerats respektive försetts med ett svårhanterligt hänglås till stort förfång.

Bengt Raab, Ilända 1:7

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

Skapandet av ett eventuellt vägservitut över samfälligheten ifrågasätts.

Samfälligheten skulle inte kunna acceptera förrättelsekostnader och upprustningskostnader av befintlig väg samt övriga vägkostnader p.g.a. den ökade belastningen.

Brygga 22 är olämplig med nuvarande utformning av brygga 21 och samfällighetens brygga på Ilända S:1. Samfällighetens brygga fungerar idag som en barriär vid bad och lek på badplatsen mot trafiken av båtar in till Tufas bryggplatser. En omplacering är svår att göra med samma funktion, utan att även badplatsen behöver flyttas in i viken. Strandlinjen vid Tufa Marin har använts som strandpromenad sedan slutet på 70-talet av vår familj och många andra. Frekvensen har varit relativt låg, men utnyttjas året om. Både gång- och cykeltrafik har varit möjlig fram till början på 2010-talet då en låst grind införts vid varvets infart. Hur kan

Stadsarkitektkontorets kommentar

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

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

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

möjligheten till åtkomst av strandlinjen bevaras vid detaljplaneringen? En anslutning till gång-, cykelväg runt marinan och även mot Klippans skog skulle vara önskvärt. En inhägnad av strandområdet leder till att strandlinjen som idag används som strandpromenad inte blir tillgänglig. Bengt förordar öppna områden med tillträde för gång- och cykeltrafik.

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

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

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

Väg J är olämplig att bygga. Dels ändras samfällighetens väg till en genomfart till

Stadsarkitektkontorets kommentar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sammanfattning

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

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

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

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

STADSARKITEKTKONTORET

Johan Andrade Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef

Monika Stenberg
Planarkitekt