

**PROGRAM
NORMALT PLANFÖRFARANDE**

**Program för Stjärtnäs, SKÅ-ENEBY 1:30 m fl
på Färingsö i Ekerö kommun, Stockholms län**

dnr PLAN.2010.5.214



Foto, öppet landskap i Stjärtnäs.

INLEDNING

Som inledning till arbetet med en ny detaljplan ska enligt plan- och bygglagen, PBL 5 kap. 18 §, ett program tas fram som anger utgångspunkter och mål för planen, varför detta program nu presenteras.

BAKGRUND

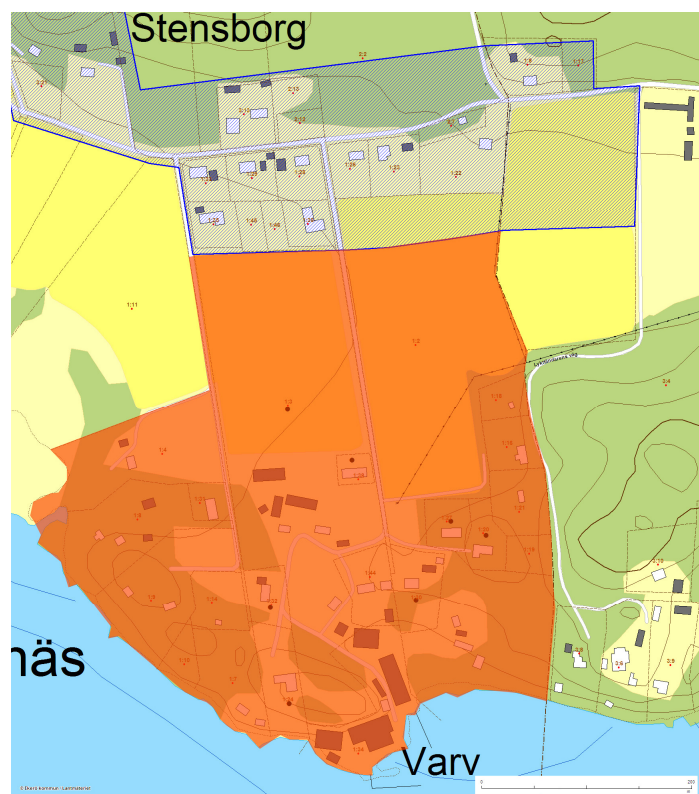
I området Stjärtnäs har sedan några år tillbaka flera fastigheter problem med avloppen. Sammanlagt har sju fastigheter förlagts med förelägganden, något som Miljönämnden inte har gått vidare med, vilket har gjort att dessa har gått ut. Dock bedömer miljökontoret att nya förelägganden måste fattas om avloppsfrågan inte löses på frivillig väg.

Kommunen drar nu fram vatten- och avloppsledningar (VA) till fastigheter längs Enlundavägen. För att kunna möjliggöra att fastigheter i Stjärtnäs ansluts till kommunalt avlopp så krävs att området detaljplaneläggas. Sammanlagt föreslås därför drygt 20 fastigheter ingå i detaljplanen och att dessa ansluts.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte med planläggningen är att möjliggöra att fastigheter i Stjärtnäs som har problem med avlopp kan anslutas till kommunalt VA.

I samband med planläggning föreslås även in viss förtätning av bostäder. I samband med underlaget inför beslutet om planering av Södra Färingsö togs underlag fram vad gäller dagens och framtida behov av tillkommande bebyggelse, prioriteringsordning inom området med mera. Underlaget visar att det finns goda möjligheter att lokalisera både bostäder och mindre verksamheter på Södra Färingsö. Det är dock viktigt att reda ut hur Mälaröarnas varv kan verka i området och samtidigt inte störa omkringliggande bebyggelse.



Området som föreslås ingå i detaljplanen är preliminärt markerat med rött.
Området skrafferat med blått är detaljplan 772.

PLANDATA

Programområdet är beläget i södra delen av Färingsö.

Det område som omfattas av programmet har en areal om cirka 16 hektar.

De två stora fastigheter som ingår är Skå-Eneby 1:3 om 4,9 hektar vilken ägs av Jack Svensson och Skå-Eneby 1:2 om 4,7 hektar vilken ägas av nio olika privatpersoner. Stora delar av dessa fastigheter är öppen åkermark. De andra fastigheterna som ingår i planen är Skå-Eneby 1:4, 1:8, 1:31, 1:9, 1:14, 1:10, 1:7, 1:24, 1:22, 1:34, 1:44, 1:30, 1:19, 1:20, 1:17, 1:21, 1:16 och 1:18. Fastigheterna ägas av privata fastighetsägare och består till största delen av stora bostadstomter.

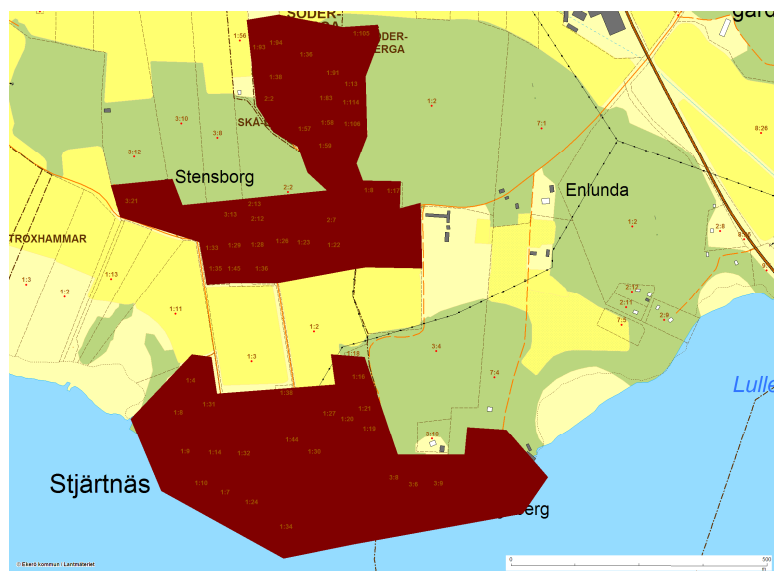
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

Översiktsplanen för Ekerö kommun antogs av kommunfullmäktige den 13 december 2005. Hela Ekerö kommun ingår i riksintresset Mälaren med öar och strandområden.

Stjärtnäs ingår i det område som kommunen i översiktsplanen har pekat ut som "tätortsbandet" och alltså där exploatering ska prioriteras.

Stjärtnäs pekas också ut som ett K1-område, vilket betyder att kommunen anser att området "bör anslutas till det kommunala VA-systemet på grund av goda förutsättningar för åretruntboende alternativt särskilda problem" (sid. 54).



K1-områden är markerade med vinrött.

PLANUPPDRAG

Den 23 februari 2010, § 29 gav kommunstyrelsens arbetsutskott stadsarkitektkontoret i uppdrag att ta fram detaljplan för Stjärtnäs, Skå-Eneby 1:30 m fl.

Kommunstyrelsen gav 2009-10-06 stadsarkitektkontoret i uppdrag att påbörja planering för detaljplaner för delar av Södra Färingsö. Det övergripande arbetet att titta på Södra Färingsö är nu igång.

RIKSINTRESSE

Mälaren med öar och strandområde omfattas i sin helhet av riksintresse med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns. Inom detta område ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

DETALJPLANER OCH OMRÅDESBESTÄMMELSER

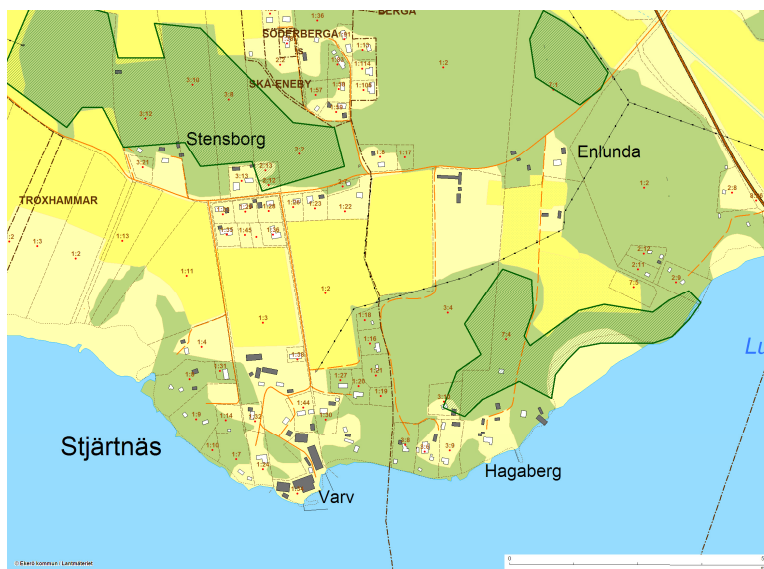
Området är inte detaljplanelagt. Närmaste detaljplan är 772 och ligger precis norr om området. Planen vann laga kraft 2008-12-18 och tillåter bostäder samt en skola.

STRANDSKYDD

För området gäller strandskydd, 100 meter. Dock är stora delar av strandområdet ianspråktaget.

NATUROMRÅDE

Av den naturinventering som gjordes 2002 finns inget noterat för området. Cirka 100 meter öster om området börjar ett område med välsluten och flerskiktad äldre alsumpskog (FÅR:97). Norr om Stjärtnäs finns ett område med högstammig barrblandskog med rik undervegetation och på höjderna tallskog (FÅR:95). Nordöst om området förekommer en mycket sällsynt variant av blåsippa (FÅR:96). Se skrafferingar på kartan intill.



Karta över naturinventeringen 2002

VATTENSKYDDSSOMRÅDE

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde för östra Mälaren, 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 av programområdet.

NULÄGESBESKRIVNING

NATUR OCH BEBYGGELSE

Stjärtnäs består av en blandning av permanentus och fritidshus. I söder ligger även Mäläröarnas båtvarv. Varvet har verksamhet året runt och sysselsätter cirka åtta personer. Stor del av området är redan ianspråktagen tomtmark. Norra delen av Stjärtnäs består av åkermark.

Beskrivningar från "Kulturmiljöanalys av Tätortsbandet" 2008:

"Bebyggelsen på Södra Färingsö är än idag 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."



Odlingslandskapet. Från "Kulturmiljöanalys av Tätortsbandet" 2008. Kartan är beskuren.

Nr3 Eneby – Landholmen – Enlunda

"Sammanhängande sydvända fält längs vattnet. Storskaligt landskap där långa vyer över åkrar och mot vattnet är betydelsefulla."

MARK OCH VATTEN

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

Dagvatten

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

Fornminnen

Inom området finns inga fornlämningar redovisade i Riksantikvarieämbetets fornminnesregister.

LEK OCH REKREATION

Området består till största del av stora bostadsfastigheter. Inom området finns ont om allmän mark för lek och rekreation. Dock finns stora områden för rekreation i dess omnejd.

VERKSAMHET OCH SERVICE

Inom området finns Mäläröarnas båtvarv.

Närmsta 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 Tappström och Stenhamra. I gällande detaljplan finns en skoltomt vid Enlundavägen för framtida användning.

Handel finns vid Svanhagen, Troxhammars butiksby (1,3 km) samt Färingsö Trä. Större utbud av service och handel finns vid Tappström.

TRAFIK OCH KOMMUNIKATIONER

Bil- och cykelväg

Området nås via Färentunavägen och Enlundavägen. Från Enlundavägen leder grusvägar söderut, över det öppna landskapet, Vägarna föreslås få namnen Stjärtnäsvarvsväg (som leder ner till varvet) och Tegelmästarens väg (till väster). Vägarna är samfälliga och har en lantlig karaktär. Mäläröarnas båtvarv har en del transporter på vägen, dock kommer allra största delen av deras båtar sjövägen. Många boende i området har framfört att Enlundavägen har dålig standard. Eftersom vägen tillhör en vägförening så är de dem som har ansvar för att rusta upp vägen. Under senaste året har byggnation och framdragning av ledningar pågått i området, varför det periodvis har varit svårt att ta sig fram.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats finns vid Färentunavägen/Enlundavägen, ungefär 900 meter bort. Bussar som trafikerar hållplatsen går till bland annat Tappström, Stenhamra och Brommaplan och har hög frekvens.

Parkering

Bilparkering sker på respektive fastighet. Mäläröarnas båtvarv har en mindre bilparkering norr om sin fastighet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Fastigheterna har idag enskilt vatten och avlopp, vissa med icke godkänd kvalitet på avloppet. Vissa fastigheter har endast sjövattnet. Området ska anslutas till kommunalt vatten- och avlopp.

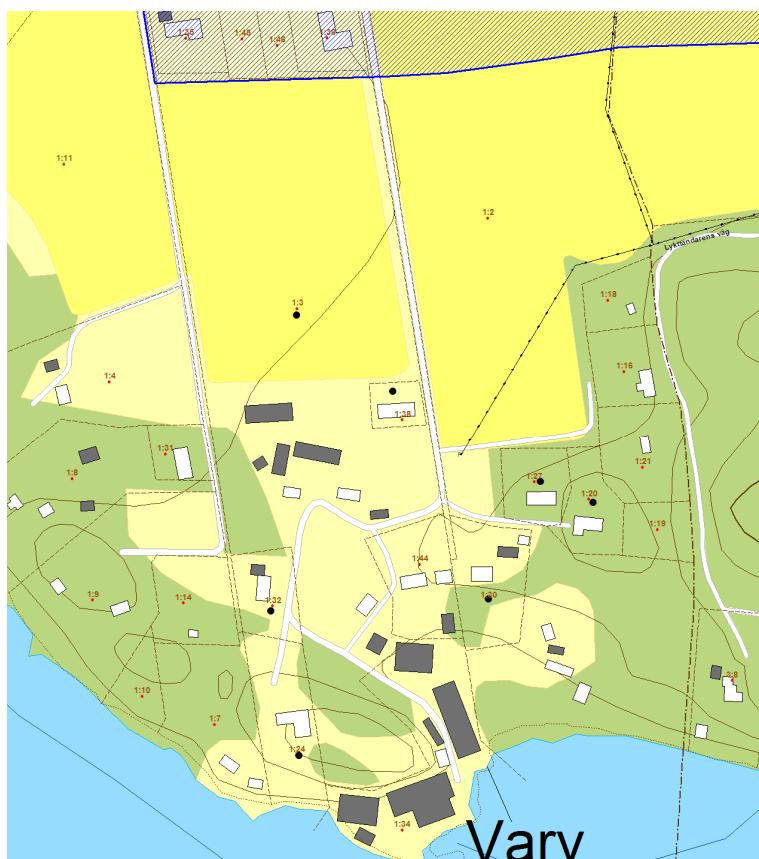
El/värme

Ekerö Energi/Forum distribuerar el till området.

Husen värms upp med egna lösningar.

Avfall

Kommunal entreprenör sköter idag sophämtning, vilket inte kommer förändras i och med planläggning.



Fastigheterna som är markerade med en svart prick har tidigare fått förelägganden.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Radon

Enligt kommunens radonriskkarta så är Stjärtnäs ett högriskområde

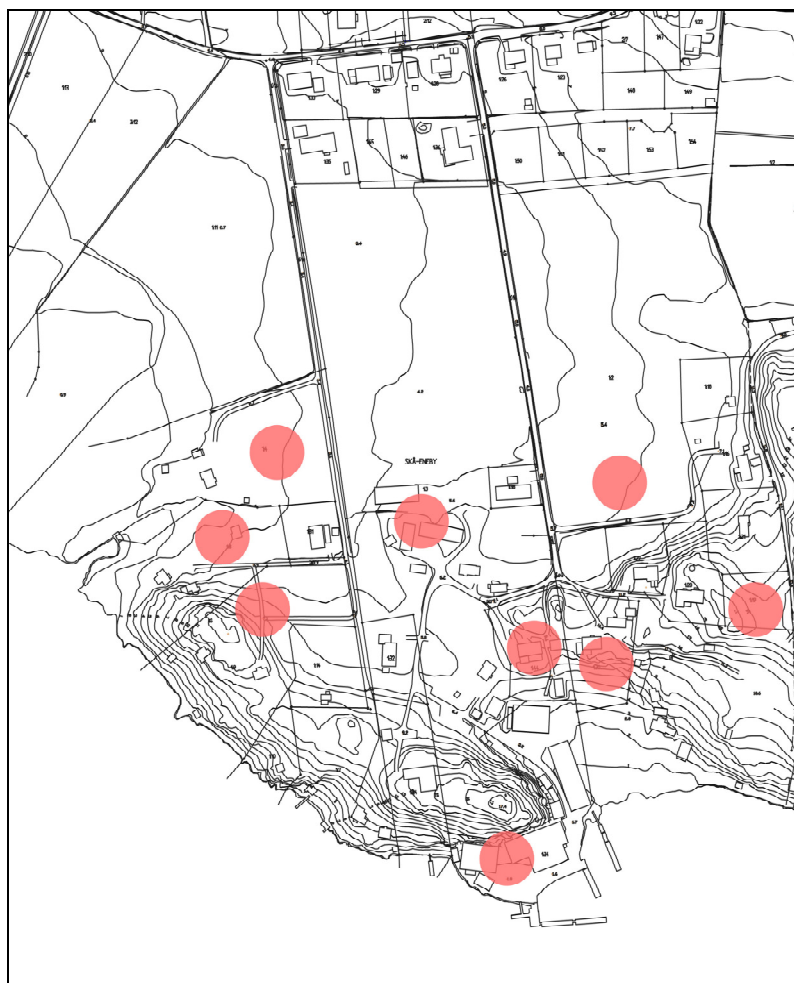
Störningar

Varvsverksamheten kan medföra störningar framför allt i form av buller och lukt. Varvets verksamhet kontra intilliggande bostadsbebyggelse behöver belysas i kommande planarbete.

Idag finns ett litet stall med två hästar inom Skå-Eneby 1:3. Intilliggande fastighetsägare har påpekat att de orsakar lukt och drar till sig mångaflugor sommartid. Enligt beslut från Miljönämnden finns rekommendationer framtagna för avstånd mellan hästverksamhet och stall. Mellan stall och bostadshus ska det minst vara 100 meter, mellan hästhållning och bostadshus ska det minst vara 50 meter. Mellan hästhållning och tomt kan det om möjligt vara minst 30 meter, men det bör vara utanför planlagt område. Stadsarkitektkontoret anser att de två hästarna bör flyttas om förtätning av bostäder ska kunna ske i central delen av området.

PROGRAMFÖRSLAG

Stadsarkitektkontoret har per brev kontaktat fastighetsägarna i området och berättat om planläggningen. Nio fastighetsägare har hört av sig och är intresserade av att stycka sin fastighet och/eller bygga ut befintligt hus.



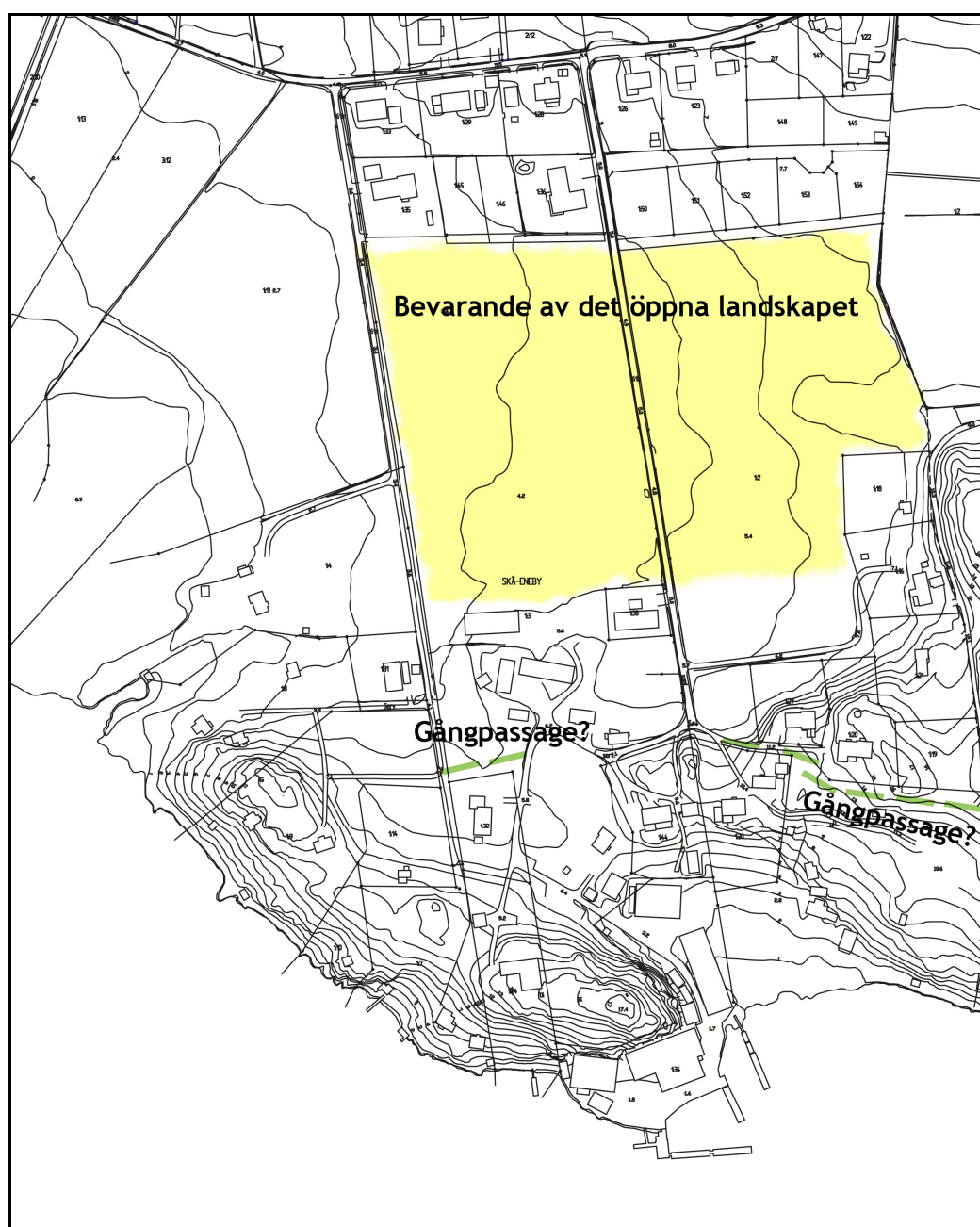
Fastighetsägare som är intresserade av att stycka och/eller bygga ut.

BEBYGGELSE

Viss förtätning av Stjärtnäs föreslås i samband med planläggningen.

Nybyggnation inom 100 meter från vattnet bör inte ske närmare vattnet än vad som redan finns idag, tack vara strandskyddet. Vid avstyckning föreslås tomterna vara omkring 1500 kvm. Några fastighetsägare i området har uttryckt önskemål att få möjligheten att stycka av tomter om 1000 kvm. Stadsarkitektkontoret anser att för att bibehålla den lantliga karaktären bör större tomter tillkomma, än till exempel längs Enlundavägen. I de ofta lie mer kuperade lägena som finns här är det svårare att placera in ett nytt bostadshus än ute på en platt före detta åker.

Områdets karaktär med det öppna åkerlandskapet ska bevaras. Intelligande detaljplan utgör en förtätning kring Enlundavägen, norr om fastigheterna Skå-Eneby 1:2 och 1:3. Denna bör inte sprida sig vidare söderut på dagens åker, utan eventuella tillskott av hus bör endast komma i södra delen av fastigheten Skå-Eneby 1:2.



Viktiga kvalitéer

Som beskrivs i "Kulturmiljöanalys av Tätortsbandet" anser kommunen att varvet är viktigt att bevara. Området är kuperat och det är svårt för varvet att expandera, även om sådana önskemål finns. Det är därför viktigt att inte tillåta ytterligare bostadsbebyggelse så nära varvet att dessa blir störda.

Byggrätten föreslås stämma överrens med kringliggande bebyggelse. Byggnadsarean kan vara 250 kvm per tomt (där det inte redan idag finns större) och antal hus på fastigheten bör inte begränsas. Detta är också typiskt för flera fastigheter i Stjärtnäs, vilka har flera olika små hus och skulle kunna möjliggöra för flera generationer eller syskon att få var sitt hus på samma fastighet. Dessa fastigheter ska dock inte få styckas ytterligare. Antalet våningar för tillkommande hus har diskuterats. Det finns olika kvalitéer att ha en våning med inredd vind eller två hela våningsplan.

Vattenområdet

Varvet har önskemål att utöka antalet bryggplatser på vattnet. Vattenområdet föreslås endast planläggas vid Mälaröarnas båtvarv. Utökad verksamhet på vattnet kommer senare i planprocessen att prövas enligt vattenverksamhet enligt miljöbalken.

TRAFIK

Trafiken i området förväntas öka något om det tillkommer några fastigheter.

Tillfartsvägarnas standard kan behöva utredas i senare planarbete. Flera boende i området uttrycker att de vill behålla den lantliga karaktären på vägarna (Stjärtnäsvarvsväg med flera). Detta stämmer bra överens med idén om att bibehålla det öppna landskapet och att den lantliga karaktären ska finnas kvar. Eventuellt kan planen ange utrymme för en breddning av vägar i framtiden, då kanske de är mest aktuellt att bygga ut en gång- och cykelväg.

Stråk/gång- och cykelvägar

Området har privata tomter ner till vattnet i princip överallt. Att förbättra tillgängligheten för allmänhet till vattnet och stranden är mycket önskvärt. Det är inte möjligt att skapa ett gångstråk vid vattnet, på grund av befintliga tomtplatser och kuperad terräng. I samband med planläggningen eftersträvas att i söder knyta ihop de tre vägarna ner till Stjärtnäs med en gångväg, vilket skulle vara mycket positivt för rekreativvärdena och friluftslivet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Området ska anslutas till kommunalt vatten- och avlopp. Anslutning sker till fastighetsgräns.

El/värme

Ekerö Energi/Forum distribuerar el till området. En ny markstation inom området kan komma att behövas.

Andra värmelösningar än eluppvärmda hus är önskvärt, till exempel bergvärme.

Avfall

Kommunal entreprenör sköter idag sophämtning, vilket inte kommer förändras i och med planläggning. Dock kan det vara lämpligt att titta över att sopbilarna har bra vändmöjlighet inom området.

TILLGÄNGLIGHET

Tillgängligheten i området kommer att vara svår att göra något åt. Många faktorer kommer att vara konstanta jämför med idag, till exempel de grusade vägarna och den delvis kuperade terrängen.

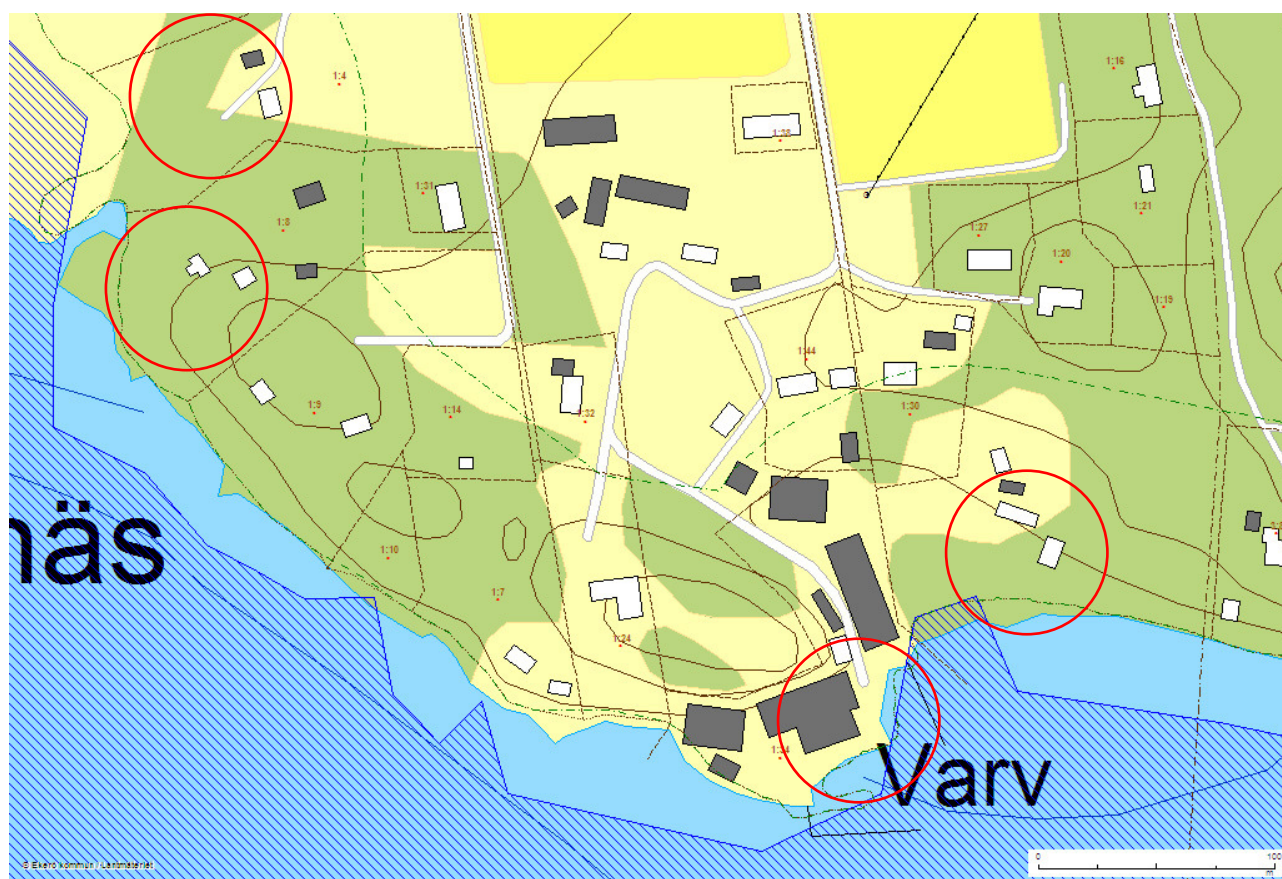
MILJÖPÅVERKAN

Enligt PBL 5 kap 18§ och MB 6 kap 11§ ska en miljöbedömning upprättas om program eller planer kan medföra en betydande miljöpåverkan.

En behovsbedömning håller på att upprättats men är inte klar. Behovsbedömningen kommer att samrådas med Länsstyrelsen i Stockholms län efter programsamrådet.

KLIMATKRAV

Nybyggnation ska ske på en nivå som klarar framtida förhöjda vattennivåer i Mälaren. De beräkningar som kommunen tog fram i samband med översiktsplanen är: "Högsta beräknade nivå enligt Flödeskommittén = 148 cm över Mälarens medelvattennivå", alltså 1,79 meter i RH 00. Kartan nedan illustrerar endast grovt dessa nivåer. Vad man kan se är att det är fyra fastigheter som ligger lägst: Skå-Eneby 1:4, 1:8, 1:34 samt 1:2.



Karta över medelvattenståndet i Mälaren.

DET FORTSATTA PLANARBETET

I programmet har redovisats bakgrund och förutsättningar för planläggningen. Efter programskedet påbörjas arbetet med att ta fram ett förslag till detaljplan med beskrivningar och bestämmelser.

Programsamrådet är det första 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 samt redovisar dessa för kommunstyrelsens arbetsutskott alternativt byggnadsnämnden.

Viktigt att beakta i det fortsatta planarbetet:

- *Störningar från varvet*
- *Strandskyddet*
- *Kan djurhållningen vara kvar inom området?*
- *Kan man förbättra gångstråk i området?*
- *Framtida havsvattennivån*
- *Dagvattenhantering*
- *Tillfartsvägarnas bredd och vändmöjligheter*
- *Var ska VA-ledningar läggas?*
- *Förfarandet för varvets eventuellt utökade vattenverksamhet*

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Eva Mill, Elisabet Hansson, Monika Nilsson och Anna Modin, från Stadsarkitektkontoret, samt Jan-Peter Edlund, VA-ingenjör på Tekniska kontoret.

STADSARKITEKTKONTORET

Johan Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef

Johanna Wulff
Planarkitekt