



**EKERÖ
KOMMUN**

Stadsarkitektkontoret

MAJ 2015

UTSTÄLLNING II
Normalt planförfarande
ENLIGT ÄPBL

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

PLANBESKRIVNING



Planområdets läge

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Behovsbedömning
- Utlåtande efter utställning I
- Risk- och störningsvärdering avseende Mälaröarnas båtvarv

BAKGRUND

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

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

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

PLANDATA

Planområdet är beläget i södra delen av Färingsö och uppgår till cirka 28 hektar (inklusive vattenområdet). Samtliga fastigheter är privatägda och till stora delar bebyggda. Fastigheterna som ingår i planområdet är del av Skå-Eneby 1:3, del av Skå-Eneby 1:2 samt del av Troxhammar 3:4. Delar av dessa fastigheter består av obebyggd åker- eller naturmark. De andra fastigheterna som ingår i planen är Skå-Eneby 1:4, 1:8, 1:31, 1:9, 1:14, 1:10, 1:7, 1:24, 1:44, 1:30, 1:19, 1:20, 1:27, 1:21, 1:16 och 1:18 samt Troxhammar 3:4, 3:6, 3:8, 3:9, 3:10 och del av 7:4.

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

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

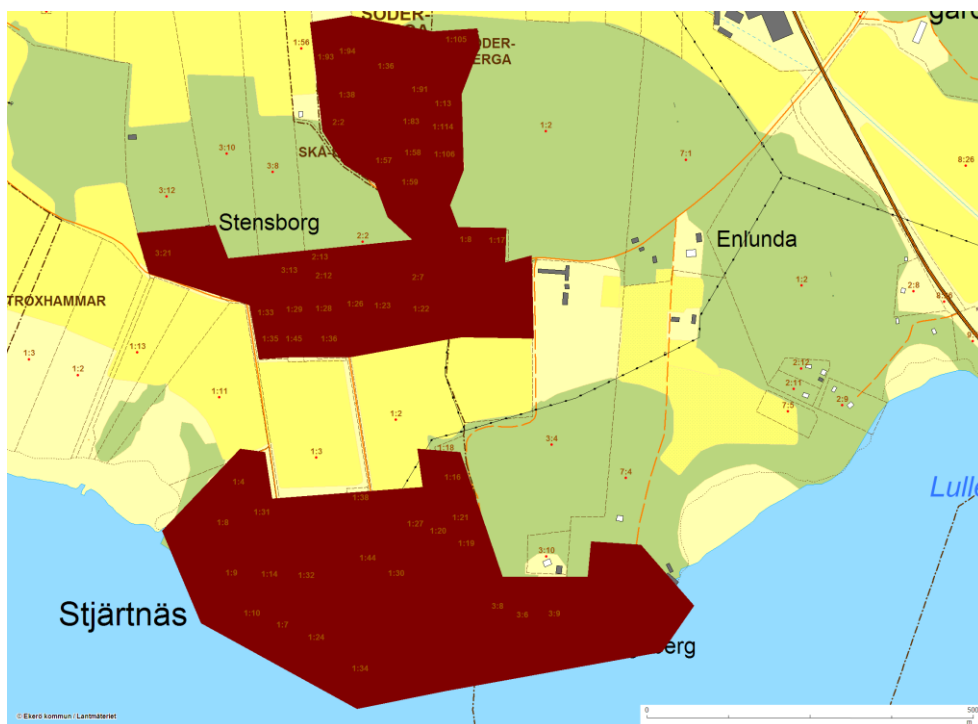
Riksintressen

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

Översiktsplanen

Översiktsplanen för Ekerö kommun antogs av kommunfullmäktige den 13 december 2005 och aktualitetsförklarades senast våren 2014. Stjärtnäs ingår i det område som kommunen i översiktsplanen har pekat ut som "tätortsbandet" och där nytillkommande bebyggelse i första hand ska lokaliseras.

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



K1-områden är markerade med brunt.

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

Detaljplaner

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

Planuppdrag

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

Kommunstyrelsens arbetsutskott har 2011-11-30, KS10/50, gett byggnadsnämnden i uppdrag att fullfölja detaljplanarbetet samt att inriktningen för detaljplanen ska vara 10-15 nya bostadsfastigheter inom detaljplaneområdet. Detaljplanen handläggs enligt äldre plan- och bygglagen (ÄPBL 1987:10).

Planprogram för området

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

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom primär och sekundär skyddszon för östra Mälarens vattenskyddsområde, inom vilket särskilda föreskrifter har tagits fram i samverkan

mellan Länsstyrelsen i Stockholms län, Stockholm Vatten, Norrvatten och Ekerö kommun. Skyddsföreskrifterna finns att ta del av hos de medverkande instanserna och ska beaktas vid exploatering.

Strandskydd

För området gäller strandskydd, 100 meter upp på land och 100 meter ut i vattnet. Planarbetet inleddes före den 2 maj 2011 då de nya strandskyddsbestämmelserna inom östra Mälarens vattenskyddsområde trädde ikraft. Det ankommer därmed på Länsstyrelsen att besluta om upphävande av strandskydd. För att Länsstyrelsen ska kunna besluta om att upphäva strandskyddet krävs särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Natur och mark

Norra delen av planområdet utgörs av åkermark och i öster av trädbevuxen naturmark. I söder utgörs marken till stora delar av ianspråktagen tomtmark med inslag av uppvuxen ekskog. På kullen väster om varvet finns ett skogsområde med uppvuxna ekar. I naturinventeringen från år 2002 anges att ett område med välsluten och flerskiktad äldre alsumpskog (FÄR:97) finns i den östra delen av planområdet. Se skraffering på kartan nedan. Kartan visar även strandskyddsområde.

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

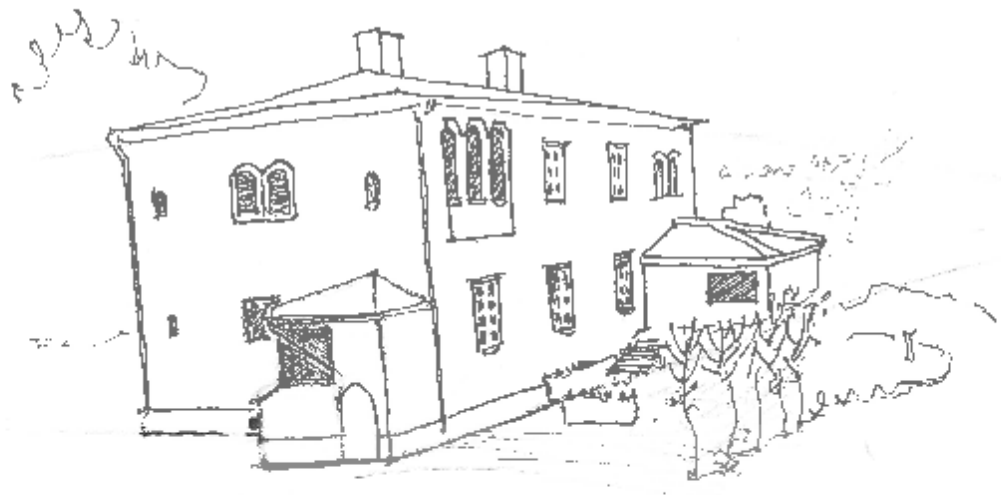


Kartan visar var strandskyddet sträcker sig samt område för naturinventeringen.

Platsens identitet

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

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



Hagabergs villa 1916

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

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

Bebyggelse

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



Bebyggelse på fastigheterna Skå-Eneby 1:44 och 1:32 (ovan) samt Troxhammar 3:10 och 3:8 (nästa sida).



Verksamheter och service

Mälaröarnas båtvarv utgör ett service- och reparationsvarv som utför arbeten på båtar och mindre skepp. Varvet har verkstäder och smedja samt uppställning av båtar i kallhall, varmhall samt utomhus. En del tyngre transporter förekommer på vägen men den största delen av båtarna kommer till varvet sjövägen. En mindre bilparkering finns vid slutet av Stjärtnäs varvsväg.



Mälaröarnas båtvarv.

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

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

Kultur

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

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



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

Fornminnen

Inom området finns inga fornlämningar redovisade i Riksantikvarieämbetets fornminnesregister.

Rekreation

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

Kollektivtrafik

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

Gator och trafik

Planområdet nås via Färentunavägen och Enlundavägen. Från Enlundavägen leder Stjärtnäs varvsväg, Tegelmästarens väg, Lykttändarens väg samt Hagabergs trädgårdsväg in i området. Stjärtnäs varvsväg och Tegelmästarens väg är samfällda, Lykttändarens väg ligger på fastigheten Troxhammar 3:4 där tillfarter är reglerade med servitut. Samtliga vägar är grusbelagda med en lantlig karaktär.



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



Teknisk försörjning

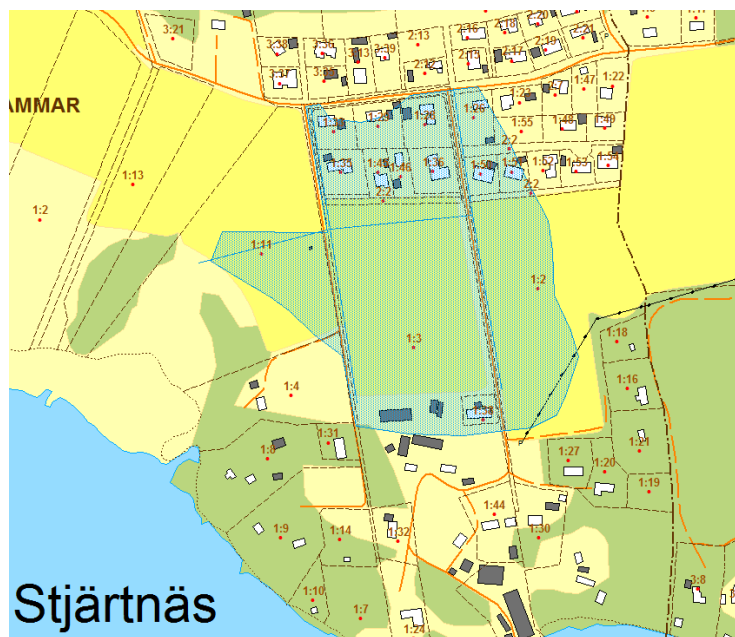
Fortum distribuerar el till området och husen värms upp enskilt. Samtliga fastigheter har idag enskilt vatten och avlopp. Kommunal entreprenör sköter sophämtningen. Området består av förhållandevis lite hårdgjorda ytor. Det är framför allt Mälaröarnas båtvarv som behöver ta hand om sitt dagvatten så det inte rinner direkt ut i Mälaren.

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

Klimatkrav och torrlägningsföretag

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

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



Kartan visar utbredningen av Eneby-Stjärtnäs torrlägningsföretag.

Hälsa och säkerhet

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

Mälaröarnas båtvarv hanterar en viss mängd kemikalier, drivmedel och bränsle. Denna mängd är ur risksynpunkt inte betydande och främst kopplat till påverkan för naturmiljö och arbetsmiljö. Området är stark kuperat och eftersom varvet ligger på en lägre nivå än omgivande bebyggelse medför detta att verksamheten är avskild i förhållande till föreslagna bostadsbebyggelse. Vid verksamheten används olika former av motordrivna verktyg som alstrar buller. Dock sker huvuddelen av detta arbete inomhus. Buller emitteras även från mekanisk bearbetning, motorer, kompressorer och ventilationsfläktar. Utsläpp till luft sker av motoravgaser, svetsgaser och lösningsmedel. Avloppsvatten från anläggning kan innehålla oljor, rengöringsmedel, lösningsmedel och färgstoff. Trafikolycka mellan oskyddade trafikanter och motorfordon samt risken för brandrök är de två risker som bedöms ge störst inverkan enligt den riskvärdering, Norconsult 2012, som tagits fram för varvet.

Idag finns ett litet stall med två hästar inom fastigheten Skå-Eneby 1:3. Miljönämnden har tagit fram riktlinjer för avstånd mellan hästverksamhet, stall och ny bebyggelse. Inom kategorin "övriga tätbebyggda områden med 1-5 hästar" ska det

enligt riktlinjerna vara minst 100 meter mellan hästhållning och bostadshus och mellan hage och bostadshus minst vara 50 meter. Mellan hage och tomt ska det vara minst 30 meter. Stallet utgör ingen etablerad hästhållning och på sikt kommer djuren att flyttas.

UTBYGGNADSFÖRSLAG

Utbyggnadsprinciper

Det är viktigt att varvets verksamhet värnas vid tillkommande nybyggnation. Detaljplanen möjliggör att Stjärtnäs kan kompletteras med ny bostadsbebyggelse som anpassas i skala och arkitektur till befintlig bebyggelse. Målsättningen är bibehålla den lantliga karaktären i området som kännetecknas av bland annat befintlig vägdragning, relativt stora tomter och den öppna dalgången i norr.

Nya bostäder tillåts inte i varvets närhet för att inte påverkas av störningar eller hindra verksamhetens utveckling. Bostäder tillåts inte heller inom 25 meter från strandlinjen för att bevara goda livsmiljöer för växt- och djurlivet.

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



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

Bostadsbebyggelse

Kommunsstyrelsens beslut anger att inriktningen för planarbetet ska vara 10-15 nya bostadsfastigheter. Eftersom planområdet har utökats efter programsamrådet möjliggör detaljplanen att upp till 24 nya bostadsfastigheter kan tillkomma. Detta för att få bättre VA-ekonomi och att möta markägarnas önskemål om avstyckningar. För att bibehålla den lantliga karaktären i området reglerar planen det antal nya bostadsfastigheter som får tillkomma samt att fastighetsstorleken inte får vara mindre än 1 500 kvm.

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

Verksamheter

Vandrarhem, kontor och hantverk

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

Varvsverksamhet

Marken som används för varvsverksamhet bibehålls såsom idag. I norra delen anges två områden (U₁KB₁) där lager, kontor och hantverk samt personalbostad för varvsverksamheten får anläggas. Verksamheterna här får inte vara störande för omgivningen. Ett skyddsområde föreslås kring varvets norra verksamhetsområde där nya bostäder inte får tillkomma.

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

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

Vattenområde

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

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

område som betecknas WB₁. Inom område WB₂ får en gemensam småbåtsbrygga anläggas. Detta vattenområde ansluter till en allmän naturpassage som leder till vattnet.

Strandskyddet inom vattenområde kommer att upphävas enbart för WV₁ och WB₂. Detta innebär det att strandskyddsdispens ska sökas för anläggande av brygga inom WB₁, även om åtgärden i sig inte är bygglovspliktig.

Trafik och kommunikationer

Befintlig vägstruktur med sin lantliga karaktär bibehålls till största delen. Stjärtnäs varvsväg föreslås rätas ut vid varvsverksamheten för att förbättra framkomligheten och trafiksäkerheten. För att förbättra trafiksäkerheten invid varvsområdet anges även att separat gångbana till en bredd av minst 2 meter ska finnas på en sträcka förbi verksamheten. Detaljplanen ger även utrymme för anordnande av gång- och cykelväg längs med Enlundavägen.

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

Natur och rekreation

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

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

Tekniska anläggningar

Befintlig luftledning ska flyttas och markförläggas i samband med exploatering av bostäder på fastigheten Skå-Eneby 1:2. Två nya områden för transformatorstationer anges centralt i området samt även ett u-område för ledningar över fastigheten Skå-Eneby 1:21. Ytterligare ett E-område anges för transformatorstation på verksamhetsområde Troxhammar 3:4 vid Enlundavägen.

Avfall

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

Dagvatten

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

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

För varvsverksamheten anger detaljplanen att dagvatten ska avledas till infiltrationsyta. Vid utvändig hantering av miljöfarliga produkter ska dagvattenrening ske dimensionerad för verksamheten alternativt ska sådan hantering ske invallat under tak/nederbördsskydd. Utsläpp av dagvatten från hårdgjorda större 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

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

Upphävande av strandskydd

Länsstyrelsen har 2013-12-13 beslutat att upphäva strandskyddet inom stora delar av planområdet. Upphävandet avser de delar av kvartersmarken som omfattas av strandskydd samt allmän lokalgata och vattenområde för hamnändamål (WV₁) samt vattenområde för gemensam brygga (WB₂). Inom allmän plats (NATUR) samt område avsett för småbåtsbrygga för intilliggande fastigheter (WB₁) samt öppet vattenområde (W) gäller strandskyddet fortsättningsvis.

Plankartan anger ett område på cirka 25 meter närmast vattnet som endast får bebyggas med komplementbyggnad. Detta för att bevara goda livsmiljöer för djur- och växtliv. I detaljplanen anges även att skogskullen med ekar väster om varvet, fastigheten Skå-Eneby 1:3, inte får bebyggas.

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

Som särskilda skäl för upphävande anges:

- Strandskyddsområdet är redan ianspråktaget för bostadsbebyggelse med till största delen iordningsställd och privatiserad tomtmark. Fastigheterna är inte allmänt tillgängliga vilket gör att de rekreativvärden som strandskyddet är tänkt att skydda inte förekommer.
- Varvsområdet har sedan länge utgjort ett etablerat område där allmänheten inte har tillträde samt utgör en sådan verksamhet som ofrånkomligen kräver vattenkontakt.
- Allmänhetens fria tillträde till strandområdet säkras med att en ny allmän naturpassage till vattenområdet med gemensam brygga anordnas i östra delen av planområdet.

MILJÖPÅVERKAN

Enligt ÄPBL 5 kap 18 § och MB 6 kap 11 § ska en miljöbedömning upprättas om planer kan medföra en betydande miljöpåverkan. En behovsbedömning daterad 2010-05-10 har upprättats som underlag för denna detaljplan, vilken tar ställning till att genomförandet inte bedöms medföra en betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt 6 kap. 11 § första stycket miljöbalken har därmed inte upprättats.

Av behovsbedömningen framgår att följande områden berörs, men inte innebär

betydande miljöpåverkan:

- Riksintresse
- Vattenskyddsområde
- Strandskyddsområde
- Påverkan på landskapsbilden
- Risk att människor utsätts för joniserande strålning (radon)
- Störande verksamhet i omgivningen som har negativ inverkan
- Ökning av fordonstrafik
- Lukt och allergener från hästhållning
- Klimatpåverkan (översvämningsrisk)

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

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

Bygglovsplikt

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

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats. I Ekerö kommun ska, enligt beslut i kommunstyrelsen 1988-04-26, enskilt huvudmannaskap i princip gälla i områden som är avskilt från tätorterna och med enskild väghållare som sköter tillfartsvägarna. Kommunen har av tradition haft enskilt huvudmannaskap, angränsande områden har enskilt huvudmannaskap och området har fortsatt landsbygdskaraktär. Huvudmannaskapet i området bör inte splittras upp.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har tagits fram av tjänstemän på stadsarkitektkontoret i samarbete och diskussion med teknik- och exploateringskontoret, miljö- och hälsoskyddskontoret, Roslagsvatten AB samt fastighetsägare inom planområdet.

STADSARKITEKTKONTORET

Johan Andrade Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef

Marzieh Chalant
Planarkitekt