

Undersökning om betydande miljöpåverkan - underlag inför avgränsningssamråd

**Detaljplan för Ilända 1:6 mfl på Färingsö i Ekerö kommun,
Stockholms län**



Innehåll

INLEDNING	3
Bakgrund	3
Avgränsning	3
Översiktsplan för Ekerö kommun	3
Riksintresse för turism och friluftsliv	4
NULÄGESBESKRIVNING	4
Varvet	5
Bostäder	8
Kulturmiljövärden	8
PLANFÖRSLAGET.....	9
Skala och karaktär	11
Kulturmiljö, siktlinjer, strukturer	14
Alternativ lokalisering och nollalternativ	15
Kumulativa effekter	16
BEDÖMNING AV PÅVERKAN.....	16
Riksintresse för rörligt friluftsliv	16
Landskapsbilden	17
Lokala kulturmiljövärden	18
Natur- och artvärden	19
Vedlevande skalbaggar.....	20
Fåglar.....	20
Groddjur	21
Fladdermöss.....	25
Träd	27

Inledning

Bakgrund

Kommunen har i februari 2023 genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan och anser att ett genomförande av detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan och att en strategisk miljöbedömning inte behöver genomföras. Länsstyrelsen gör en annan bedömning och menar att det inte går att utesluta att planförslaget innebär betydande miljöpåverkan, avseende på naturmiljö och kulturmiljövärden. Länsstyrelsen menar att kommunen behöver göra ytterligare utredningar gällande skyddade arter för att planförslaget inte ska riskera att utlösa förbuden i artskyddsförordningen. Vidare anser länsstyrelsen att planförslaget behöver anpassas så att placering av byggnader och tomtmark inte påverkar värdefulla träd. Utöver det bedömer länsstyrelsen att planförslaget kan innebära negativa konsekvenser för landskapsbilden, med avseende på riksintresset för det rörliga friluftslivet och exploaterings påverkan på riksintresset. Vidare behöver förslaget anpassas för att undvika skada på de lokala kulturmiljövärdena.

Avgränsning

Detta PM utgör en fördjupad beskrivning gällande hur kommunen har hanterat de frågor som länsstyrelsen lyfter i sitt yttrande 2023-04-27. PM:et är en bilaga till Undersökning om betydande miljöpåverkan, Ekerö kommun 2023-02-28. PM:et har tagits fram av Radar arkitektur.

PM:et syftar till att beskriva hur natur- och kulturmiljövärdena samt riksintresset för turism och friluftsliv har hanterats i planarbetet. Syftet är också att PM:et ska utgöra underlag i fortsatt diskussion med länsstyrelsen gällande bedömningen huruvida planen bedöms medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Som underlag till planarbetet har flertalet utredningar tagits fram. Nedanstående utredningar biläggs detta PM och utgör underlag för kommunens ställningstagande:

- Artskyddsutredning, Naturcentrum AB 2024-05-08
- Artinventering, Naturcentrum AB 2024-02-16
- Fågelrapport, Naturcentrum AB 2023-12-22
- Naturvärdesinventering, Calluna, 2023-03-06
- Kulturmiljöutredning, Tyréns 2023-02-01

Översiktsplan för Ekerö kommun

Kommunens översiktsplan 2030 anger generellt att befintliga verksamheter, såsom till exempel småbåtshamnar, ska bibehållas och ges möjlighet att utvecklas eftersom nyetableringar i framtiden svårligen låter sig göras i kommunen och i Mälaren. I översiktsplanen anges att Ilända vid Väntholmsviken kan utgöras av näringsliv, varv och bostäder. Översiktsplanen anger också specifikt detta projekt. Vidare anges att ett rimligt

avstånd ska hållas mot eventuella nyttillkommande bostäder för att värna och inte begränsa varvet i för stor utsträckning. I översiktsplanen anges att kommunens vattennära lägen tas tillvara så att människor får tillgång till strandnära lägen och gångstråk längs med strandlinjen.

Kommunen anser att planförslaget stämmer överens med intentionerna i gällande översiktsplan. Planförslaget medför att området kan utvecklas gällande näringsliv, varv och bostäder.

Riksintresse för turism och friluftsliv

Planområdet och Väntholmsviken ligger inom riksintresse för friluftsliv enligt 4 kapitlet 2 § miljöbalken – Mälaren med öar och strandområden. Inom dessa områden ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringar eller andra ingrepp i miljön. Bestämmelserna utgör inte hinder för utveckling av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet.

Mälaren med öar och strandområden är ett av de mest betydelsefulla landskapen i landet med särskilt stora natur- och kulturvärden med betydelse för friluftsliv och turism. Bestämmelserna omfattar öar, vattenområden samt strandområden med intilliggande större sammanhängande oexploaterade natur- och kulturlandskap. Spår av människans utveckling från järnåldern till det moderna stadslandskapet präglar området. Landskapet runt Mälaren är tilltalande genom sin omväxling, småskalighet och starka kulturprägel. Vattnet och stränderna, kulturlandskapet med herrgårdsmiljöer och skogsområden är basen för friluftslivet.

I kommunens översiktsplan anges att det vid tillämpningen av bestämmelserna är de samlade natur- och kulturvärdena inom det geografiska området som är utgångspunkten.

Nulägesbeskrivning

Inom planområdet finns några befintliga bostäder i form av småhus, belägna relativt nära vattnet. Verksamheterna inom planområdet och närområdet består av ett småbåtsvarv respektive handelsträdgårdar med växthus och hallar, se figur 1.

Landskapet kring viken består av både öppen jordbruksmark med gårdar, vägar, skogsmark samt av småhusbebyggelse och verksamheter. Vikens stränder är bebyggda till stor del, se figur 2. Bostadsbebyggelsen har tillkommit över tid de senaste 50 åren. En koncentrerad industrietablering med tegelbruk längst in i viken har funnit på plats sedan tidigt 1900-tal.

är placerad med både kort- och långsidor mot vattnet. De huvudsakliga fasaderna som nu möter vattnet är gavlar/kortsidor. Av dagens byggnadsbestånd är de lägsta båtskjulen 4–6 meter i nock medan större och högre byggnader har nockhöjder mellan cirka 6 och 11 meter. Varvsområdet är koncentrerat och har en smal form i öst-västlig riktning, cirka 110 meter brett mot vattnet och 300 meter djupt. I plankartan är användningsområdet cirka 37 000 m².

Sommartid är det hög aktivitet och båtrörelser till och från varvets bryggor. Under höst och vår sker större andel aktivitet på land med i och upptagning, båttransporter, rangering och skötsel av båtarna. Vintertid pågår huvudsakligen aktivitet inomhus.



Figur 3 Flygvy över befintliga båthallar inom varvet. De två närmsta byggnaderna är cirka 8 meter i nock och den bortre är cirka 11 meter i nock. Den röda byggnaden är cirka 6 meter i nock. Foto: Tufa Marin.

Varvet är omgivet av höjdparter och med skogsområden med höga träd. Norr om varvet finns en trädbevuxen höjd med en högsta marknivå om cirka 10 meter över nollplanet, jämfört med varvets marknivå om 2–6 meter över nollplanet (stigande åt väster). Inom varvet finns också höga master och kranar.



Figur 4 Foton från varvsområdet. Foto Radar arkitektur.



Figur 5 Foton från varvsområdet. Foto Radar arkitektur.



Figur 6 Vy över varvsområdet från vattnet. Skogshöjd till höger i bild. Foto: Tufa Marin.

Bostäder

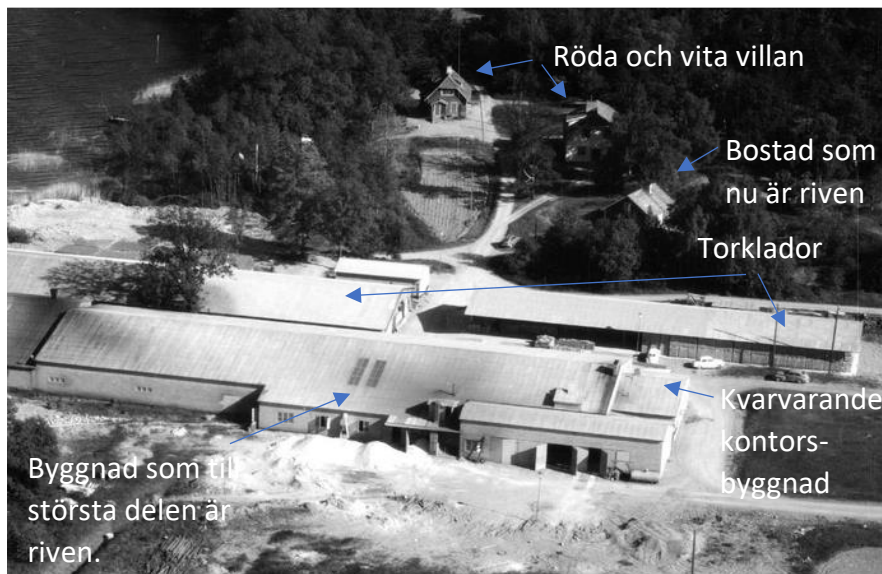
Söder om varvet finns idag två befintliga bostäder som härrör från tegelbrukstiden, kallade röda och vita villan, se figur 7. Villorna ligger framför en skogshöjd sett från vattnet, och är inbäddade i omgivande växtlighet. Marken framför den röda villan är öppen ned mot vattnet. Villorna ligger längs en äldre vägsträcka som tidigare kopplade samman bostäderna med tegelbruket.



Figur 7 Vy från bryggan öster om röda villan. Den öppna ytan är cirka 30 meter bred. Foto Ekerö kommun.

Kulturmiljövården

Byggnaderna under tegelbrukstiden var huvudsakligen långa och rektangulära till formen samt med sadeltak. Dispositionen av bebyggelsen varierade och byggnader har varit placerade med både lång- och kortsidor mot vattnet. Huvudsakligen finns en kontorsbyggnad kvar samt två byggnader som användes som torklador. Vissa lämningar i form av räls, enstaka belysningsarmaturer och liknande finns dock kvar. Merparten av områdets äldre produktionsbyggnader kopplade till bruket är sedan länge rivna och torkladorna används som båthallar för vinterförvaring av småbåtar. Söder om varvet finns två till tegelbruket hörande bostadsbyggnader, se figur 7.



Figur 8 Flygvy över tegelbruksområdet, så som det uppförts 1958, och arbetarbostäderna. I mitten av 1960-talet fanns fyra bostadshus. Kopplingen mellan bostäderna och bruket var mer öppen. Foto Kulturmiljöutredning, Tyréns 2023-02-01.

Planförslaget

Här följer en kort beskrivning av planförslaget.

Detaljplanens syfte är att bekräfta och möjliggöra utveckling av befintlig varvsverksamhet. Det innefattar bland annat förvaringslokaler, upplag, verkstad och kontor. Befintlig småbåtshamn inom vattenområdet avses bekräftas i sin befintliga utbredning och ges möjlighet till förlängning. Höjden på och byggrätt för varvsbyggnaderna begränsar den negativa påverkan på kringliggande bebyggelse samt på landskapsbilden och det rörliga friluftslivet.

Vidare syftar planen till att möjliggöra för bostadsändamål i form av småhus. Nya bostadshus får inte inskränka möjligheten att bedriva och utveckla varvsverksamheten. Planen möjliggör för gemensamhetslokaler i strandnära läge. Den nya bostadsbebyggelsen ska utvecklas till en sammanhållen arkitektonisk helhet och varsamt anpassas i placering till markens terräng och naturvärden. Värdefulla träd ska bevaras och integreras i boendemiljön. Nya byggnader för bostadsändamål ska gestaltas med inspiration från omgivande skog och natur avseende material och kulörer. För att säkerställa bebyggelsens höga arkitektoniska kvalitet ställer detaljplanen krav på den nya bebyggelsens utformning. Vidare syftar planen till att värna kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer.



Figur 9 Illustration över möjlig ny bebyggelse samt lokalgata inom planområdet. Bild: Radar arkitektur.

Skala och karaktär

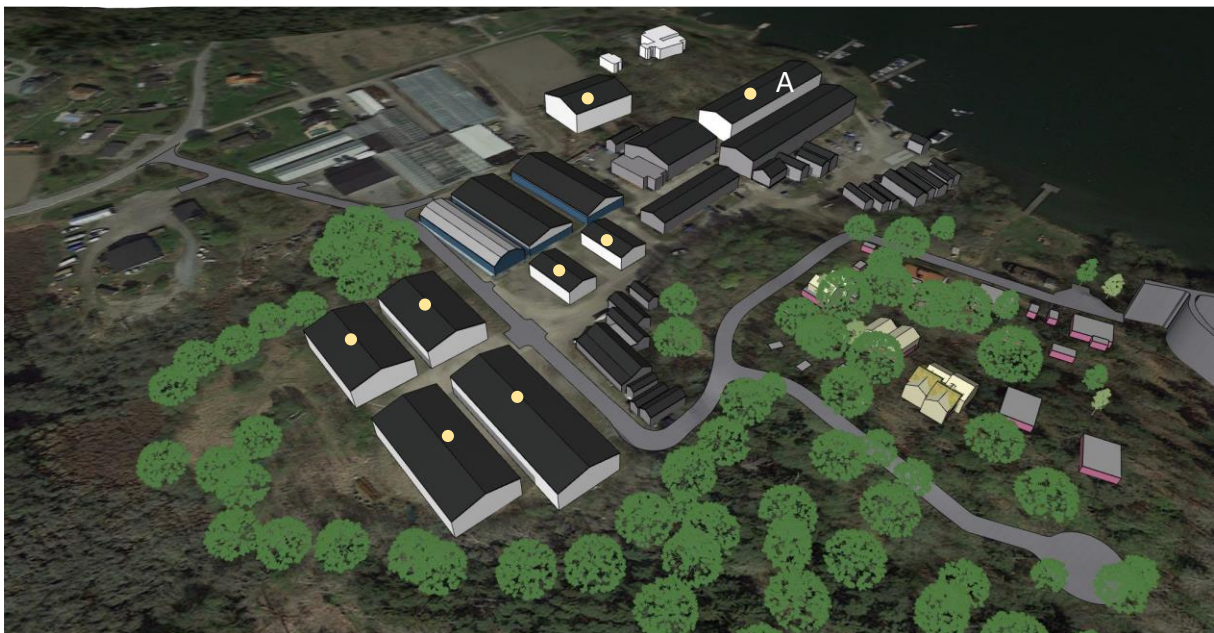
Varvet

Större delen av varvet bedöms utgöras av byggbar mark. Väster om infartsvägen föreslås en högsta tillåtna nockhöjd om 11 meter och intill vägen på östra sidan föreslås 6 respektive 8 meter. Utöver strandområdet där högsta nockhöjd föreslås vara 6 meter, föreslås 14 meter i övriga delar. Den högre höjden syftar till att möjliggöra en utveckling på sikt med effektiv förvaring av småbåtar. Hallar med 11–14 meter i nockhöjd rymmer så kallade racks-ställningar upp till tre-fyra våningar och minskar behovet av båtuppställning utomhus.

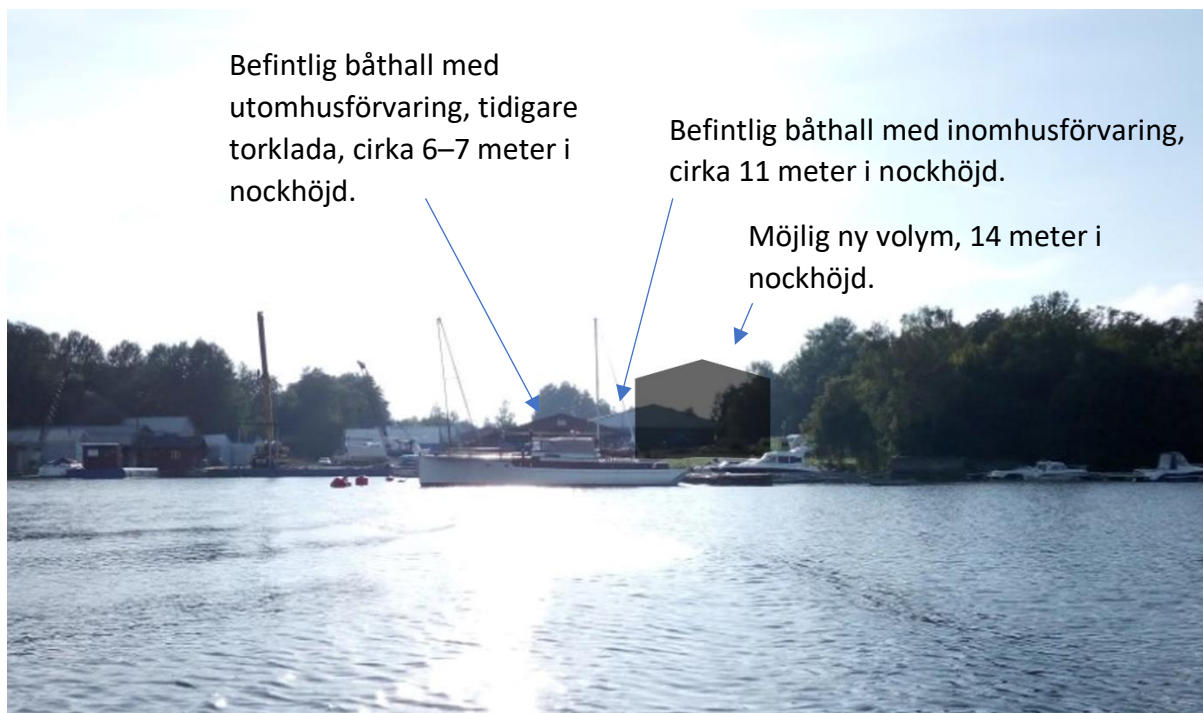
I strandområdet medför geotekniska förutsättningar en begränsning på möjlig belastning på marken. Bebyggelse i någon större omfattning kommer därmed inte vara möjlig i strandområdet. Markåtkomst behövs också för transport av båtar till och från varvets iläggings- och upptagningsplats. Allra närmst stranden får ingen bebyggelse förekomma. Högsta tillåtna nockhöjd direkt innanför det yttersta strandområdet föreslås vara 6 meter.

Inomhusförvaring är också positivt ur ett recipient-perspektiv samt omgivningspåverkan, vad gäller buller, risk för föroreningar i mark, till exempel olje-, och färgspill och en mer ordnad miljö vilket tydligare lyfter fram kvarvarande kulturmiljövärden.

Bebyggelsen som planeras inom varvet har motsvarande den utformning som finns idag, enklare hallar av plåt med en färgsättning likt befintliga nyare hallar. Bebyggelsen ska utföras med sadeltak och med en taklutning om minst 14 grader. Byggnaderna avses placeras enligt tidigare struktur med kortsida mot vattnet.



Figur 10 Modellvy över möjlig utbyggnad av varvet. Föreslagna nya byggnader är markerade med gul prick. Beteckning A avser illustrerad byggnad i figur 11. Vy från sydväst. Bild: Radar arkitektur.



Figur 11 Fotomontage över möjlig ny båthall i planområdets nordöstra del. Se beteckning A i figur 10 för byggnadens möjliga placering. Vy från öster. Fotomontage: Radar arkitektur, foto Tufa Marin.

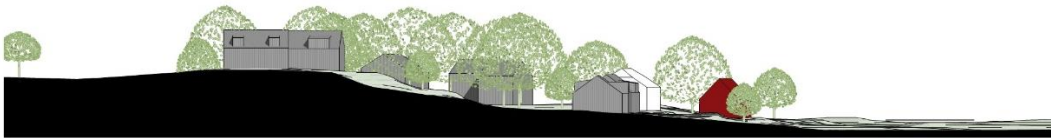


Figur 12 Fotomontage över möjlig ny båthall med 14 meters nockhöjd (grå volym) i planområdets nordöstra del. Byggnaden intill är cirka 6–7 meter i nock. Se figur 10 och byggnad med beteckning A för byggnadens möjliga placering. Vy från sydost. Fotomontage: Radar arkitektur, foto Tufa Marin.

Bostadsområdet

Söder om varvet föreslås nya bostäder. Bostäderna utgörs av småhus i form av enbostadshus eller parhus. Nya bostäder ska följa terrängen vad gäller placering och grundläggning och är anpassade i skala och volym (till exempel nockhöjder och takvinkel) liksom röda och vita villan. Ny bebyggelse ska uppföras i jordnära kulörer för att på så vis anpassas till naturen. Bebyggelsen kommer som närmst kunna uppföras cirka 70 meter från strandlinjen och ligger väster om den befintliga vägen genom området.

Vita och röda villan kommer fortsatt ligga främst i fonden sett från vattnet då marken framför den röda villan enligt planförslaget inte får bebyggas. Befintliga komplementbyggnader avses dock få finnas kvar.



Figur 13 Elevation över bostadsområdet, vy från söder. Nya volymer i grått. Röda och vita villan är illustrerade med respektive kulör. Bild: Radar arkitektur.



Figur 14 Fotomontage över möjlig ny bostadsbebyggelse i planområdets södra del. De nya byggnaderna framgår bortom röda och vita villan. Vy från öster. Fotomontage: Radar arkitektur.

Kulturmiljö, siktlinjer, strukturer

Varsamhetsbestämmelser införs för den vita villan och för en av tegelbyggnaderna inom varvet. I planen föreslås också ett antal utformningsbestämmelser som innebär att ny bebyggelse anpassas till de lokala kulturmiljövärdena. Till exempel ska bostadsbyggnader utföras med sadeltak, fasader ska utföras i träpanel i jordnära kulörer. Nockhöjd för nya bostäder är anpassade till befintliga bostäder.

Röda villan är enligt besiktning utförd av sakkunnig, Kulturmiljöutredning Tyréns 2023-02-01, i mycket dåligt skick och ett bevarande av den bedöms inte krävas. En ny byggrätt föreslås i samma läge. Nordost om den röda villan finns idag två komplementbyggnader varav den ena användes som tvättstuga under tiden tegelbruket var aktivt. Även dessa är i mycket dåligt skick. Planen föreslår byggrätt för två komplementbyggnader i samma läge, vilket knyter an till den befintliga strukturen.

Ett genomförande av planen innebär en förändring av vägstrukturen i området. Vägen föreslås ledas om mellan varvet och vita villan, där den nya gatan kommer ansluta befintlig väg, se figur 9, 10 och figur 16. Vägens läge mellan tegelbruksbostäderna är oförändrad. Siktlinjen från röda och vita villan mot vattnet bibehålls.



Figur 15 Vy mot varvet, siktlinjen vid avlödade träd från vägen mellan vita och röda villan (till höger i bild). Vita villan utanför bild till vänster. I fonden syns en del av de tidigare torkladorna, numera båthall, samt en ny båthall. Foto: FB Bostad.



Figur 16 Vy från söder, nuläge. Torkladorna i mitten av bilden. Grön linje visar ungefärligt den nya vägdragningen. Bostadsområdets läge markeras med gul ring. Bild: Hitta.se.



Figur 17 Vy från varvet, siktlinje mot vita och röda villan. Den nya bostadsbebyggelsen föreslås placeras bortom vita villan i bild. Detaljplanen motverkar inte att siktlinjen kan vara kvar. Fotograf: okänd.

Alternativ lokalisering och nollalternativ

En alternativ lokalisering för varvet är inte ekonomiskt motiverad och det bedöms inte finnas några motstående intressen som motiverar en flytt av verksamheten. Det finns inget annat varv på norra delen av ön som skulle kunna rymma utvecklingen. En annan etablering i en annan del av kommunen skulle innebära ett stort ingrepp i naturmiljön på den eventuella nya platsen och mycket svår att genomföra.

Ett nollalternativ innebär att varvsverksamheten fortsätter på platsen och att eventuella förändringar får prövas i mark-, bygg-, eller rivningslov. Nollalternativet innebär att skogsområdet söder om varvet inte tas i anspråk för bostäder i föreslagen omfattning. Prövning av ett färre antal bostäder kan möjligen göras genom förhandsbesked och bygglov. Vid utebliven utbyggnad kan alla skyddsvärda träd samt påvisade naturvärden bevaras. Även om naturvärdena och kulturmiljön är skyddad av annan lagstiftning ger detaljplanen ett tydligare skydd och lyfter fram områdets viktiga värden och aspekter. Nollalternativet innebär att möjligheterna att förbättra den generella miljön inom och kring varvet minskar.

Kumulativa effekter

Det finns inga andra pågående eller planerade verksamheter eller åtgärder som riskerar att påverka skyddade arters population. Inga ytterligare projekt har stöd i kommunens gällande översiktsplan, antagen 2018.

Informationen om kärrets naturvärde har mottagits av kommunen som avser komplettera sin GIS-databas.

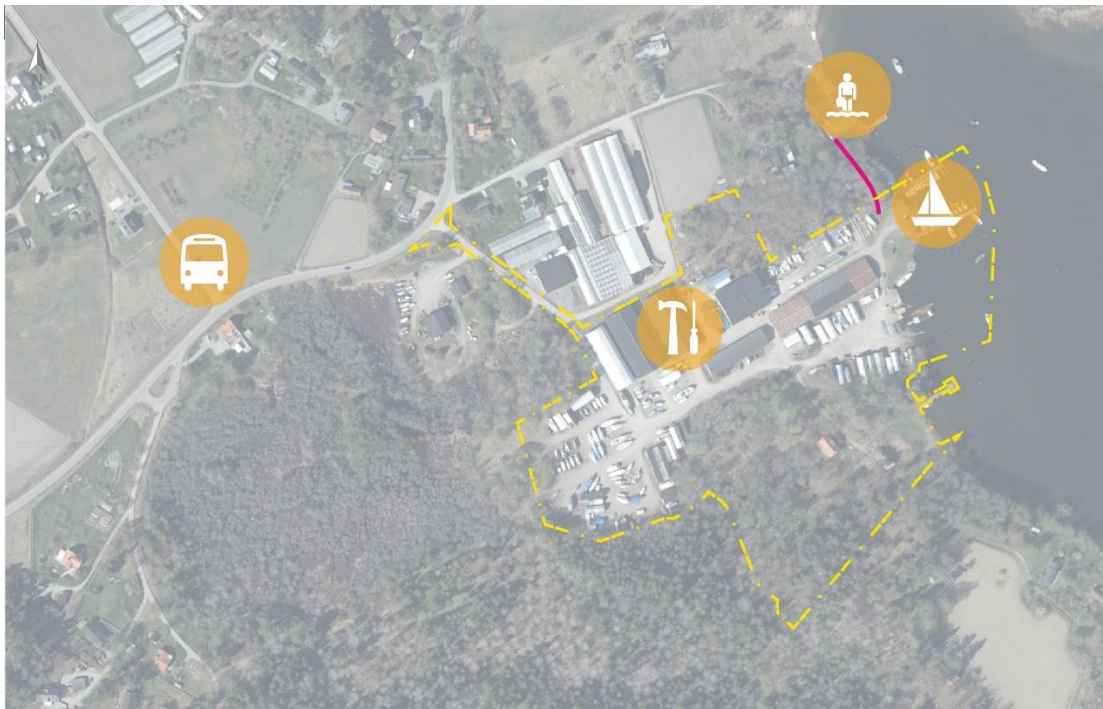
Bedömning av påverkan

Mot bakgrund av de anpassningar som gjorts i planförslaget samt nedanstående resonemang står kommunen fast vid sin bedömning att ett genomförande av detaljplanen inte innebär någon påtaglig skada på riksintresse för rörligt friluftsliv eller betydande negativ påverkan på landskapsbilden, kulturmiljövärdena eller naturvärden.

Riksintresse för rörligt friluftsliv

Vad gäller vattenområdet är det idag möjligt att nyttja för båtliv, paddling, skridskoåkning med mera. Det finns ingen allmän eller kommunal badplats inom planområdet, men badmöjlighet från bryggan öster om röda villan finns. Befintlig badmöjlighet eller den badplats som ligger norr om planområdet bedöms inte påverkas av planens genomförande. Badplatsen nås från ett annat håll och är avskild från varvet av en skogsdunge. För till exempel paddlare nära varvet bedöms upplevelsen främst vara kopplad till varvet och dess innehåll, aktiviteter som pågår, båtrörelser med mera och inte till landskapsrummet eller riksintressets samlade värden. Ett genomförande av detaljplanen innebär att två bryggor avses förlängas cirka 20 meter. Detaljplanen bedöms inte innebära någon förändring som skulle påverka rörelsemönster för friluftslivet i vattnet, varken inom eller utanför planområdet. En större andel av arbete med båtar, såsom båtservice och reparationer, kommer att kunna ske inomhus vilket bedöms vara positivt för upplevelsen från vattnet, för till exempel paddlare eller skridskoåkare.

Vad gäller möjligheterna till rörligt friluftsliv genom till exempel vandring eller cykling i någon större omfattning är mycket begränsade inom området idag. Det finns inga betydande leder eller stigar i närområdet. Det finns en mindre stig från varvet och mot norr genom ovan nämnda skogsdunge, se figur 18.



Figur 18 Ortofoto över planområdet med några av områdets funktioner markerat med orange symbol. Stig mellan varvet och norra delen av Ilända Bryggväg är markerad med cerise linje. Bild: Radar arkitektur.

Åtkomsten till stigen från varvet kommer påverkas då strandskyddet föreslås upphävas inom varvet. Varvsområdet är idag instängslat vid vägen och försett med grind med kodlås och som är öppen under vissa tider. Ett genomförande av detaljplanen innebär att varvet avser stängsla in separata delar och en ny helt allmänt tillgänglig gata med gång- och cykelväg planeras genom området. Vidare innebär ett genomförande av detaljplanen att ny bostadsbebyggelse uppförs i skogsmark. Detaljplanen har anpassats så att skogsmark sparas mellan tomterna. Omfattningen av bostadsområdet bedöms vara begränsad och möjligheterna att röra sig i skog och mark bedöms vara ytterst begränsad.

En utveckling av varvet som sådant eller bostadsområdet bedöms inte påverka möjligheterna till rörligt friluftsliv. Markanvändningen är befintlig i området och samexisterar idag med riksintresset. Möjligheterna för det rörliga friluftslivet och de värden som finns i riksintressebeskrivningen bedöms inte påverkas i någon betydande omfattning. Sammantaget bedöms inte de förändringar som detaljplanen medger medföra någon påtaglig skada på riksintresse för rörligt friluftsliv. Bestämmelserna i miljöbalken utgör inte hinder för utveckling av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet.

Landskapsbilden

Området utgör idag ett verksamhetsområde, med brokig karaktär, och begränsad geografisk utbredning.

Skalförskjutningen som detaljplanen innebär vad gäller varvets utbyggnad bedöms inte innebära en sådan förändring av upplevelsen av landskapsrummet att det kan anses utgöra

påtaglig skada på riksintresset. Varvet ligger längst in i den smala viken. Avstånden i viken gör att varvet blir mindre framträdande på längre håll. Den smala viken samt varvets smala front mot vattnet med skogsmark som omger gör att varvet enbart framträder i vissa vinklar. Andra verksamheter, såsom handelsträdgården med stora växthus vid Björkviksviksvägen/Karlsbergsvägen bedöms utgöra ett tydligare blickfång. Verksamhetens växthus ligger i ett mer öppet sammanhang och rakt i vikens förlängning.

Markanvändningen för varvet eller dess disposition förändras inte. Den industriella karaktären kvarstår. Varvsområdet breddas inte mot vattnet och bebyggelsen avses placeras i samma längdriktning som befintlig bebyggelse närmst vattnet. Detaljplanen medger en större skala på byggnadsvolymer inom varvet då ny bebyggelse kan uppföras cirka 3 meter högre än de befintliga högsta byggnaderna. Ny bebyggelse med en nockhöjd om 11 eller 14 meter kommer vara mer framträdande i landskapet än tidigare bebyggelse, beroende på från vilken vy området betraktas. Från vattnet, på avstånd från stranden, kommer trädsilhuetten som omger varvet fortsatt att vara dominerande. Ny bebyggelse kommer att ersätta torkladorna. Nya byggnader kommer placeras indragna från stranden och mot sidorna (norr eller söder), där träd och topografin ramar in varvsområdet i höjd och plan och ger stöd åt skalan.

Förändringen som de nya bostäderna innebär i landskapsbilden, främst vad gäller upplevelsen från vattnet, bedöms ha mindre påverkan. Ny och befintlig bebyggelse kommer att vara inbäddad i grönska. Röda och vita villan, den öppna ytan framför röda villan samt komplementbyggnader kommer fortsatt att möta vyn från vattnet. Tillkommande bostadsbebyggelse anpassas till röda och vita villans skala och volym. Marken runt de båda villorna behålls huvudsakligen öppna. Stränderna längs viken är i övrigt bebyggda till stor del och ytterligare bostäder bedöms inte påverka den övergripande karaktären sedd från viken.

Sammantaget bedöms inte planen innebära någon påtaglig påverkan på landskapsbilden. Påverkan bedöms vara begränsad till området allra närmast i viken utanför varvet. Här används vattnet till varvsanknuten verksamhet med bryggor och förtöjningar som relaterar till användningen på land. Från avstånd bedöms förändringen av verksamhetsområdet genom högre bebyggelse läsas samman med omgivande skogbevuxna höjder. Upplevelsen av landskapsbilden och Väntholmsviken som helhet, från vattnet eller på land, bedöms inte påtagligt påverkas negativt genom att de byggnader som föreslås anpassas till sin omgivning och befintliga strukturer.

Området är inte landskapsbildsskyddat.

Lokala kulturmiljövården

Ett genomförande av detaljplanen möjliggör bevarande av de byggnader som anses värdefulla och möjliga att bevara samtidigt som varvet ges möjlighet att utvecklas. De värden som är kopplade till tegelbruket och även sambandet mellan bruket och tillhörande bostadsbyggnader är idag försvagad. Ingen av byggnaderna är idag skyddade i detaljplan

eller upptagna i kommunens bevarandeprogram. Tidigare fanns fler bostäder och kringliggande bebyggelse i bruksmiljön. Miljön är nu till stor del förändrad och förfallen och avsikten är att ge området förutsättningar för en ny årsring. Det nya bostadsområdet återskapar ett mer etablerat sammanhang och på sikt kan hela planområdet utvecklas mer ordnat och samlat. Detaljplanens genomförande bedöms innebära en allmän upprustning av byggnader och vägar vilket bedöms stärka områdets kulturvärde i att bostadsområde och arbetsområde ligger intill varandra. Detaljplanen bedöms bidra till att skydda vägen och byggnadernas värden och placering för att bevara och stärka den historiska läsbarheten.

Om de byggnader som under tegelbrukstiden utgjorde torklador rivs och nya båthallar tillkommer bedöms läsbarheten av områdets tidigare historia och funktion ytterligare försvagas. Påverkan på kulturmiljön och de kulturhistoriska värdena bedöms dock ej vara betydande. Kulturmiljövärdena finns varken nationellt, regionalt eller lokalt utpekade som en miljö som ska bevaras. Området är även redan kraftigt omvandlat och merparten av den äldre industribebyggelsen har redan rivits. Stor förkunskap krävs för att tolka eller läsa kulturmiljön. Torkladorna utgör endast en del i den tidigare tillverkningsprocessen, och hör till tegelbrukets sista skede, under 1900-talets andra hälft. Torkladorna är uppförda i en enkel stolpverkskonstruktion, en byggnadstyp som nyttjats inom såväl den agrara byggnadstraditionen som i enklare industribyggnader under mycket lång tid. Varken byggnadernas ålder eller konstruktion bedöms inneha sådana värden att de väger tyngre än vikten av att utveckla varvet. Utöver det är torkladorna i dåligt skick och har förändrats över tid. De är heller inte funktionella för den befintliga verksamheten. Byggnaderna har låg innertakshöjd och konstruktionerna försvårar funktionell och effektiv hantering av båttrailers.

Den nya vägdragningen innebär en marginell skillnad av befintlig struktur. Föreslagen vägdragning bedöms vara en mer lämplig lösning då en allmän gång- och cykelväg ska anordnas längs vägen. Strukturen och dispositionen har även varit föränderlig över tid, bland annat fanns tidigare fler byggnader söder om varvet. Nu finns bara röda och vita villan kvar samt de två komplementbyggnaderna. Planförslaget innebär att ett mer etablerat sammanhang återskapas. Stråket stärks genom två nya byggrätter söder om vita villan. Siktlinjen från vägen och mot vattnet bevaras. Även siktlinjen från röda och vita villan och mot varvet i norrut kan vara kvar.

Natur- och artvärden

I naturvärdesinventeringen som genomförts noteras ett antal skyddade arter inom och i anslutning till planområdet. En fördjupad artinventering av vedlevande skalbaggar, groddjur, fladdermöss samt fåglar har därmed genomförts samt en artskyddsutredning för fåglar, groddjur och fladdermöss. För inventeringsresultat, beskrivning av arternas förekomst samt utredarens bedömning av påverkan hänvisas till respektive utredning. Nedan följer kommunens bedömning av påverkan samt vilka skyddsåtgärder som föreslås och hur artskyddsfrågan har hanterats i planförslaget.

Mot bakgrund av artskyddsutredningen och nedanstående avsnitt står kommunen fast vid sin bedömning att ett genomförande av detaljplanen inte innebär en risk för betydande negativ påverkan på naturvärden.

Vedlevande skalbaggar

Bedömning

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära någon betydande negativ påverkan på insekters livsmiljöer.

Motiv

Inom varvsområdet bedöms det inte finnas intressanta miljöer. Ekkullen norr om varvet ingår inte i planområdet och bedöms inte påverkas av planens genomförande. Ekkullen och varvsverksamheten samexisterar idag.

I den södra plandelen planeras det för bostäder i form av småhus. Ett genomförande av detaljplanen innebär generellt att träd/ekar kommer att tas ned, se avsnitt Träd. För att minimera påverkan föreslås 12 träd beläggas med allmänt fällningsförbud samt utökad lovplikt för trädfällning. Det finns goda livsmiljöer i direkt anslutning till planområdet dit spridning kan ske.

Fåglar

Bedömning

Planen bedöms inte medföra någon betydande påverkan på värdefulla fågelarter.

Motiv

I artskyddsutredningen bedöms den kontinuerliga ekologiska funktionen för fåglar inte försämrats påtagligt till följd av planens genomförande. Ingen av artförekomsterna bedöms utlösa förbud enligt artskyddsförordningen.

Skyddsåtgärder

Utredaren bedömer inte att det är nödvändigt med ingående skydds- eller kompensationsåtgärder, men anpassad skötsel av markerna och enkla förstärkningsåtgärder kan förbättra förutsättningarna för flera av de rödlistade fågelarterna.

Föreslagna skyddsåtgärder	Hantering
Markarbeten, avverkning av skog, eller annan verksamhet genomförs utanför häckningstid (som är slutet av mars till slutet av augusti).	Exploatören avser visa hänsyn till detta och eventuella markarbeten, avverkning med mera kommer utföras mellan september och mitten av mars.
Uppsättning av stödlister för bon eller specialholkar på lämpliga byggnader.	Parallellt med samrådet avses en plan för skyddsåtgärder tas fram i samråd med biolog.

Groddjur

Bedömning

Planen bedöms inte medföra någon betydande påverkan på groddjur. Bedömningen görs mot bakgrund av nedanstående motiv samt hur föreslagna skyddsåtgärder hanteras i planen samt i genomförandeavtal.

Motiv

För groddjur finns viktiga livsmiljöer i planområdets västra del i anslutning till kärret väster om planområdet, samt längs diket som går från kärret till Mälaren. Miljöerna ligger inom llända 1:6 som är i varvets ägo. Groddjur bedöms uppehålla sig där under hela året varför dessa livsmiljöer behöver bevaras. Avverkningar av skogsmark och ianspråktagande av mark i anslutning till kärret bedöms kunna bryta mot artskyddsförordningen. Även skogsmarken väster om det planerade bostadsområdet bör så långt som möjligt få utvecklas fritt.

I artskyddsutredningen bedöms, under förutsättning att livsmiljöerna kan bevaras och skyddsåtgärder utföras, den kontinuerliga ekologiska funktionen för groddjurspopulationer i planområdet och dess närmaste omgivning kunna behållas. Området bedöms fortsatt kunna hysa livskraftiga populationer av groddjur.

I artskyddsutredningen anges att planens genomförande, med tillräckliga skyddsåtgärder, inte heller påverkar bevarandestatusen på lokal, regional eller på nationell nivå, för de berörda arterna. Tillräckligt mycket landmiljöer och lämpliga livsmiljöer bedöms finnas kvar enligt utredningen.

Skyddsåtgärder

Föreslagna skyddsåtgärder	Hantering
Skogsmark kring dike och kärr samt strandskog inom planområdet ska bevaras (sammanlagt 0,874 ha) tillsammans med skogsmark sydväst om det planerade bostadsområdet. Skogsmarken ska skötas genom fri utveckling och kvarlämnande av död ved, samt vid behov avverkning/röjning av gran för att bibehålla lövinslag.	Skogsmark bevaras i stor omfattning och planens genomförande innebär en begränsad fragmenteringseffekt. Spridningsvägar bedöms inte påverkas då de ligger utanför planområdet. Lämpliga livsmiljöer i planområdets västra del avses bevaras till stor del genom att marken inte får bebyggas och att träd förses med fällningsförbud och marklovplikt för fällning. Den västra delen av diket omfattas inte av detaljplanen. Den östra delen av diket ingår i detaljplanen och markanvändningen regleras i syfte att uppfylla skyddsåtgärdsförslaget.
Bibehåll möjligheten till spridning i ost-västlig riktning centralt i	Diket kommer att behöva kulverteras en sträcka där ny lokalgata ska anordnas. Rekommendationerna avses



planområdet genom att bevara naturmark med förekomst av vatten i form av dike och/eller våtmark (reningsdamm).	utgöra del av projekteringsförutsättningarna. I övrigt avses diket/våtmarken bevaras. Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka hydrogeologin i området. Enligt dagvattenutredningen, Geosigma 2023-02-24 innebär exploateringen ingen betydande förändring gällande avvattningsriktning.
Reningsdammen ska anläggas under groddjurens övervintringsperiod, efter att en eventuell marksanering genomförts i området.	Åtgärden ingår i genomförandeavtal som tecknas mellan exploatör och kommun.
Eventuell marksanering ska utföras under groddjurens övervintringsperiod. Det sanerade området ska därefter återställas, eller få återgå spontant, till naturmark. Både marksanering och återställning ska planeras och genomföras i samråd med ekologiskt sakkunnig.	Åtgärden ingår i genomförandeavtal som tecknas mellan exploatör och kommun.
Dränering och förorening av lekvatten, dike och sumpskogar ska undvikas. Riskbedömning görs lämpligen av en hydrolog innan byggnationen inleds. Regelbundna kontroller ska genomföras under byggtiden.	Åtgärden ingår i genomförandeavtal som tecknas mellan exploatör och kommun.
Befintlig barriär i diket får inte brytas så att fisk och andra vattenorganismer kan söka sig upp till kärret.	Barriären avses bevaras och markens användande regleras i plankartan. Exploatören har tagit del av informationen. Åtgärden ingår i genomförandeavtal som tecknas mellan exploatör och kommun.
Jordkällare och husgrunder ska märkas ut för att undvika skada på dessa vid avverkningar i planområdet.	Exploatören är informerad.
Rivning av jordkällare och husgrunder genomförs varsamt under överinseende av sakkunnig biolog under den period da groddjuren i huvudsak befinner sig i eller i närheten av sina lekvatten (april-mitten av juni).	Rekommendationen noteras och avses följas.



<p>Övervintringsplatser ska anläggas genom att gräva en grop ned till frostfritt djup och fylla denna med en blandning av löv, död ved och sten. Jord läggs sedan på halva ytan. Antingen anläggs två övervintringsplatser á 2 x 2 m eller en övervintringsplats á 4 x 2 m på lämplig plats i närheten av diket och det planerade bostadsområdet. Projekteringen i ett senare skede ska göras i samråd med biologisk expertis och ta hänsyn till vart detta kan genomföras utan att påverka salamandrarnas livsmiljö negativt. Anläggningen ska genomföras under groddjurens aktivitetsperiod. Observera att detta behöver genomföras innan rivningen av jordkällare/ husgrund genomförs, alternativt under samma sommarsäsong, för att säkerställa områdets kontinuerliga ekologiska funktion som övervintringsområde.</p>	<p>Övervintringsplatser avses utföras enligt rekommendationerna. Parallellt med samrådet avses förslag till platser, omfattning samt utformning tas fram i samråd med biolog. Åtgärden ingår i genomförandeavtal som tecknas mellan exploatör och kommun.</p>
<p>Tillfartsvägen får inte utformas på ett sådant sätt att groddjur stängs in på vägbana, exempelvis genom trottoarkanter.</p> <p>För att minska risken att salamandrar söker sig upp på vägbanan vid diket bör en kant anläggas som motverkar att de rör sig upp på vägbanan men inte hindrar dem från att röra sig i den andra riktningen.</p>	<p>Rekommendationerna avses följas och kommer utgöra del av projekteringsförutsättningarna för gatan. Åtgärden ingår i genomförandeavtal som tecknas mellan exploatör och kommun.</p>
<p>Vid vägövergången till bostadsområdet ska en halvtrumma med en diameter av minst 0,8 m användas, alternativt en bro, för att underlätta groddjurens rörelser under vägen och minska risken att de söker sig upp på vägbanan.</p>	<p>Rekommendationerna avses följas och kommer utgöra del av projekteringsförutsättningarna för gatan. Åtgärden ingår i genomförandeavtal som tecknas mellan exploatör och kommun.</p>
<p>Anlägg ledlinjer och/eller strukturer i utkanten av bebyggelse för att erbjuda skydd och leda groddjur</p>	<p>Rekommendationerna avses följas och kommer utgöra del av projekteringsförutsättningarna för gatan samt</p>

<p>utanför området. Detta kan exempelvis göras i form av en stenmur med håligheter.</p>	<p>bebyggelsen. Åtgärden ingår i genomförandeavtal som tecknas mellan exploatör och kommun.</p> <p>Risken att individer dödas av tamdjur eller gräsklippare bedöms som liten då det handlar om relativt få bostäder. Om övervintringsplatser anordnas mellan kärret och bostäderna minskar risken ytterligare.</p>
<p>Grävning, sprängning och markberedning ska genomföras från april till mitten av september för att minska risken att övervintrande djur dödas.</p>	<p>Avverkning kommer genomföras enligt rekommendationerna.</p> <p>Med tanke på de geotekniska förutsättningarna kommer inte sprängningar att vara aktuellt inom varvsområdet. Förutsättningarna medger heller inga stora markförändringar i övrigt. Bostadsområdet avses uppföras med hänsyn till terrängen. Bestämmelser föreslås som syftar till anpassning till terrängen. Sprängningar kommer dock bli aktuellt för åtminstone vägen och arbeten kommer utföras i rätt period.</p>
<p>För att minska risken att groddjur rör sig in i exploateringsområdet under byggtiden ska dessa stängslas ut från området i närheten av tillfartsvägen och skogsmarken väster om det planerade bostadsområdet. Då det är viktigt att stängslet inte har hål ska det ses över regelbundet under groddjurens aktivitetsperiod (mars-september).</p>	<p>Rekommendationen noteras och avses följas. Åtgärden ingår i genomförandeavtal som tecknas mellan exploatör och kommun.</p>
<p>Uppställning av dieseltankar eller andra miljöfarliga ämnen, både under och efter byggnation, får inte göras där det riskerar att läcka ut i groddjurens livsmiljöer.</p>	<p>Idag har verksamheten en dieseltank i en av de befintliga byggnaderna. Under tanken finns en uppsamlingsficka. Lösningen är godkänd av kommunens tillsynsmyndighet. I samma byggnad ställs oljefat med spillolja för avhämtning, batterier, elektronik och färgrester in. Varvet har villkor om att slipning och målning med mera ska ske så att inga färgrester hamnar på marken. Plast eller presenning ska läggas ut. För vissa båtar sker den typen av arbeten i en av de större hallarna.</p> <p>Planförslaget innebär att större andel av båtuppställningarna kan ske inomhus, vilket är en förbättring av dagens situation då det minskar risken för miljöfarliga ämnen att nå kärret.</p> <p>Det införs upplysningstexter i planbeskrivningen om vilken hänsyn som bör tas.</p> <p>Spolplatta för avsköljning av båtar ligger nere vid kranen. Vatten från plattan renas.</p>



<p>Upplag bör inte placeras i närheten av kärret eller diket under byggtiden.</p>	<p>Diket ligger helt utanför det västra varvsområdets användningsområde.</p> <p>Den östra delen av diket ingår i detaljplanen och markanvändningen regleras i syfte att uppfylla skyddsåtgärdsförslaget.</p>
<p>Avverkade lövträd ska placeras i skogsmark kring diket och/eller i skogsmarken sydväst om det planerade bostadsområdet. Avverkade ekar bör dock placeras i solbelyst läge för att även gynna eklevande skalbaggar och andra vedinsekter.</p>	<p>Fällda (utvalda större/äldre träd) träd inom kvartersmark kommer att placeras i närliggande skogsmark. Fastighetsägaren har rådighet över marken/llända 1:6. Åtgärden ingår i genomförandeavtal som tecknas mellan exploatör och kommun.</p>
<p>Dumpning av skrot eller trädgårdsavfall får inte ske inom i artskyddsutredningen utpekade områden eller i närliggande skogsmark.</p>	<p>Nedskräpning är inte tillåtet enligt miljöbalken.</p>

Fladdermöss

Bedömning

Planen bedöms inte medföra någon betydande påverkan på värdefulla fladdermusarter.

Motiv

I artskyddsutredningen bedöms ett genomförande av planförslaget inte innebära någon större påverkan på populationsnivå. Under förutsättning att skyddsåtgärder vidtas bedöms heller ingen påverkan ske på individnivå. Med skyddsåtgärder bedöms den kontinuerliga ekologiska funktionen för fladdermöss i planområdet och dess närområde kunna bibehållas och även fortsättningsvis hysa livskraftiga populationer. Planen bedöms inte medföra någon betydande påverkan på värdefulla fladdermusarter.

Skyddsåtgärder

Förslag till skyddsåtgärd	Planförslaget
<p>Bevara trädmiljöer, gamla träd och träd med håligheter så långt som möjligt. Särskilt strandskogen vid Mälaren och skogsmark kring diket och kärret.</p>	<p>12 träd beläggs med allmänt fällningsförbud samt villkor för marklov för fällning, se figur 18. Strandmiljöerna mot Mälaren får inte bebyggas, vilket regleras i plankartan. Mark längs diket avses huvudsakligen bevaras då marken inte får bebyggas. Kärret ligger utanför planområdet och anslutande skogsmark bevaras i största möjliga mån.</p>
<p>Avverkning bör inte genomföras under aktivitetsperioden april till september.</p>	<p>Exploatören avser visa hänsyn till detta och eventuella markarbeten, avverkning med mera utförs mellan september och mitten av mars. Upplysning om detta införs i planhandlingarna.</p>

<p>Anpassa belysningen genom att använda lågt sittande lampor i det orangeröda spektret och rikta ljuset på ett sådant sätt att skogsmarken kan vara fortsatt obelyst. Undvik belysning av strandmiljöer. Om detta inte går att undvika kan belysningen anpassas på liknande sätt som ovan.</p>	<p>Strandmiljöerna mot Mälaren får inte bebyggas, vilket regleras i plankartan. I övrigt hanteras åtgärden genom reglering i plankartan.</p>
<p>Undvik dränering eller förorening av sumpskogar och våtmarker i närheten av planområdet.</p>	<p>I dagvattenutredningen, Geosigma 2023-02-24, redovisas en indelning av hur avvattning sker idag. Utredningen redovisar även en grov indelning av förväntad avrinningsriktning vid planerad markanvändning. När de båda kartorna jämförs framkommer att det inte förväntas någon betydande förändring gällande avvattningsriktning. Flödet till sumpskogen och llända lergropar bedöms därmed inte påverkas i någon betydande omfattning. Dagvattenhanteringen generellt planeras så att dagvatten leds till reningsanläggning vid dikets mynning till Mälaren. Den västra delen av varvet avses fortsatt enligt dagvattenutredning att avledas åt väster och kärret. Flödet förändras inte till följd av planen då ytan idag utgör hårdgjord yta. Delar av marken för planerade bostadsområdet avvattnas sannolikt till diket. Dagvattenutredningen bygger på att vatten fortsatt ska ledas till diket.</p> <p>Detaljplanen möjliggör att båtförvaring och hantering av båtar i större utsträckning kan ske inomhus, vilket är positivt för föroreningsrisken generellt och också för eventuell spridning till omgivande mark.</p> <p>Ett genomförande innebär till viss del sanering av marken, vilket är positivt.</p>
<p>Tillför död ved i närliggande skogsmark.</p>	<p>Fällda (utvalda större/äldre träd) träd inom kvartersmark kommer att placeras i närliggande skogsmark. Fastighetsägaren har rådighet över marken/llända 1:6. Åtgärden ingår i genomförandeavtal som tecknas mellan exploatör och kommun.</p>
<p>Sätt upp både stora och små fladdermusholkar på lämpliga platser för fladdermöss.</p>	<p>Holkar kommer att sättas upp i samråd med biolog.</p>
<p>Hantering av träd framgent, undvika att beskära eller avverka mer än nödvändigt.</p>	<p>12 skyddsvärda träd beläggs med fällningsförbud. I planbeskrivningen finns information om områdets naturvärden och en upplysning om att hantera övrig växtlighet varsamt.</p>

Träd

Inom och intill planområdet finns ett antal värdefulla träd, se Naturvärdesinventering, Calluna 2023-03-06. Planförslaget har utformats för att undvika skada där det varit möjligt och för att minimera skada där det inte bedöms möjligt eller rimligt att undvika påverkan.

Ekkullen i norr har undantagits från planområdet. Tre jätteträd inom ekkullen står relativt nära plangränsen och anpassning har skett genom att prickmark föreslås 15 meter från stammen. Samma princip gäller för de särskilt skyddsvärda träd som står norr om grusplanen i väster samt ett träd vid röda villans förråd.

Inom varvsområdet står en högstubbe av ek (nr 35 i trädlistan i naturvärdesinventeringen). Stubben står precis intill en byggnad där båtförvaring sker. Stubben kommer stå kvar tills vidare, men kommer att tas ned när befintlig byggnad rivs och nybyggnad sker. Påverkan på stubben bedöms inte kunna undvikas.

Mellan varvet och det planerade bostadsområdet finns en buffertzona, inom kvartersmark. Området har utformats utifrån naturliga avgränsningar och avses inte bebyggas utan ska hållas beväxt. Syftet är att bevara en grön avgränsning, säkerställa utrymme för dagvattenhantering och bevara våtmarken närmst strandområdet samt behålla livsmiljöer för skyddade arter.

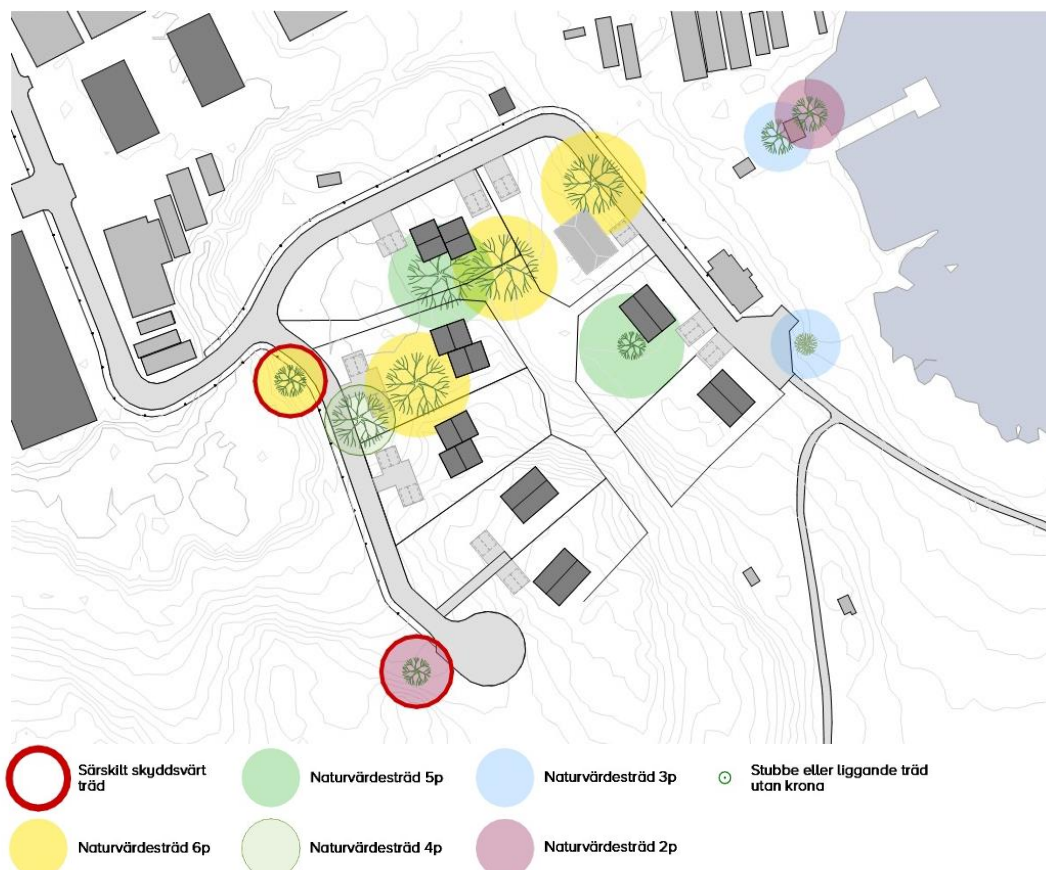


Figur 19. Illustration över träd som genom anpassning av bebyggelsestrukturen kan bevaras. Fällningsförbud samt utökad lovplikt för fällning av träd föreslås. Poängredovisningen ovan är från naturvärdesinventeringen. Högsta poäng är 10. Bild: Radar arkitektur.



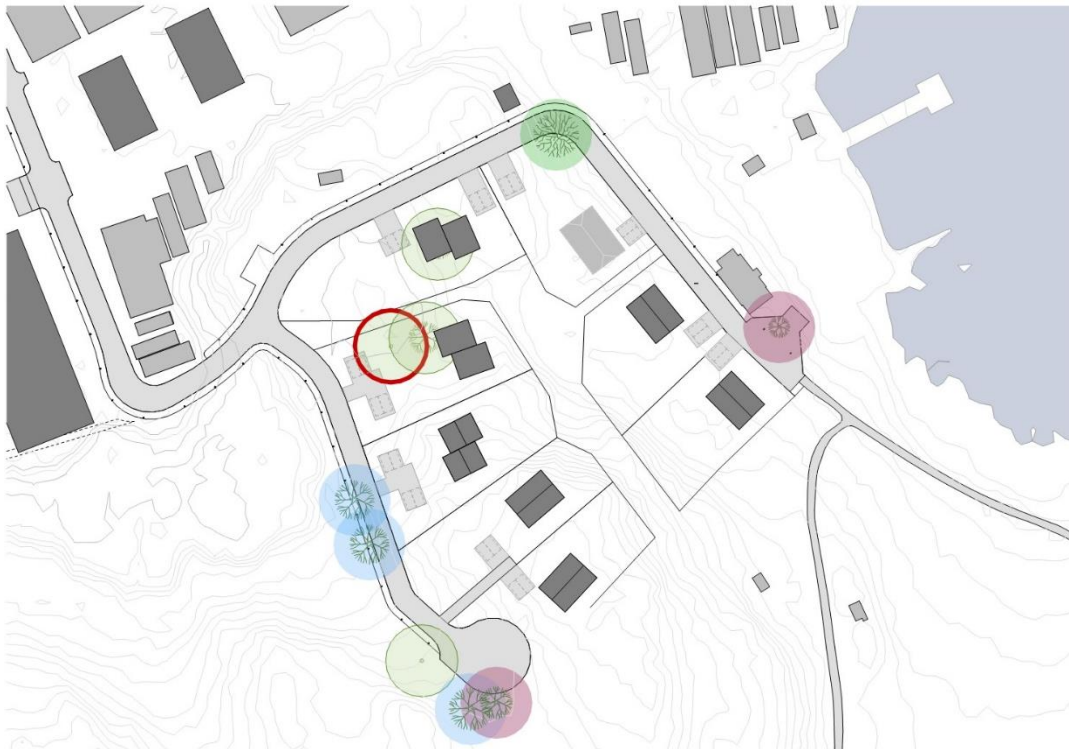
Planförslagets tomtindelning och byggrätt för bostäderna samt bostadshusens placering är anpassat till platsens förutsättningar gällande befintliga träd, terrängen, utsiktmöjligheter mot vattnet. Intentionen är att låta naturen råda mellan husen samt möjliggöra en agrar bebyggelsestruktur. Förslagets utformning innebär att 12 naturvärdesträd inom bostadsområde ges goda förutsättningar att bevaras, se figur 19. För de träden föreslås ett förbud mot fällning samt utökad marklovplikt för fällning. Byggrätter/bebyggelse har placerats utanför trädens skyddsavstånd eller så står träden inom det markområde som avses utgöra en gemensamhetsanläggning.

Ytterligare 10 naturvärdesträd har vissa förutsättningar för att vara kvar, se figur 20. Rekommenderade skyddsavstånd (enligt naturvärdesinventeringen) kan dock till fullo inte efterlevas med önskad exploateringsgrad och fortsatt uppnå rimlig terränganpassning, en agrar karaktär vad gäller placering av husen i förhållande till gatan och varandra samt undvika påverkan på andra värden i stället. Där möjlighet finns kommer träden att bevaras men för dessa träd föreslås ingen utökad lovplikt eller fällningsförbud.



Figur 20. Illustration över naturvärdesträd som kan komma att bevaras, men tillräckliga skyddsavstånd runt trädet kan inte uppfyllas. Bild: Radar Arkitektur.

Planens genomförande berör ytterligare 10 naturvärdesträd där skada inte kan undvikas då träden kommer att behöva tas ned, se figur 21. Av de träden berörs ett särskilt skyddsvärt träd, se röd ring i figur 21 (nr 69 i naturvärdesinventeringen). Det utgörs av en högstubbe av björk, ett dött stående träd, med en stamdiameter på 40 cm. Bebyggelse *kan* placeras så att trädets skyddsavstånd klaras, men i relation till övriga träd i närheten så bedöms det ur ett boendemiljöperspektiv väga tyngre att spara levande träd. I det fortsatta planarbetet ska kompensationsåtgärder diskuteras för de värden där skada inte kunnat undvikas eller minimeras. Som exempel bör stubben kunna placeras i den intilliggande skogsmiljön.



Figur 21. Illustration över naturvärdesträd som kommer att behöva tas ned. Bild: Radar Arkitektur.

Bedömning

Ett genomförande av planförslaget innebär att ett antal naturvärdesträd, inklusive ett särskilt skyddsvärt träd, påverkas negativt genom att de sannolikt kommer tas ned. Förslaget innebär också att ett antal träd kan skyddas och bevaras. Området har en relativt begränsad omfattning och det finns gott om goda livsmiljöer intill planområdet som insekter kan spridas till. Planförslagets påverkan på ekmiljöerna som spridningskorridor bedöms vara begränsad. Bostadsområdet är cirka 100 gånger 100 meter och dess belägenhet intill befintlig bebyggelse bedöms innebära en begränsad fragmentering av området och som inte bedöms begränsa möjligheter för arter att sprida sig mellan närliggande lokaler. Avstånden inom området är mindre än 300 meter. Stora ekmiljöer runt planområdet kvarstår.

Sammantaget bedöms planförslaget inte innebära någon betydande negativ påverkan på naturvärdesträden i området.