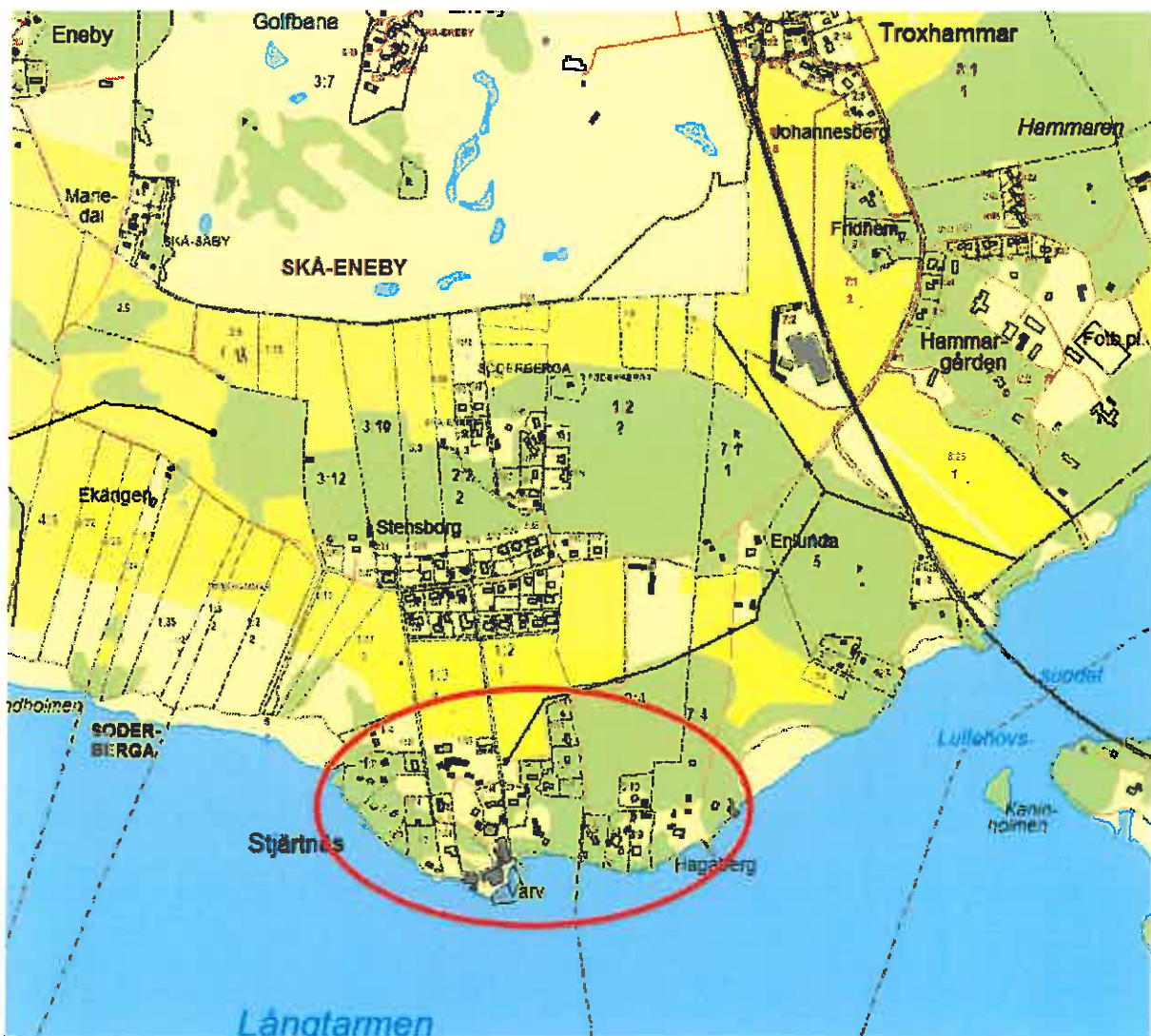


**SAMRÅDSHANDLING
NORMALT PLANFÖRFARANDE**

**Detaljplan för Stjärtnäs (fastigheterna Skå-Eneby 1:30 m.fl) på
Färingsö i Ekerö kommun, Stockholms län
dnr PLAN.2010.5.214**

PLANBESKRIVNING



Planområdets läge

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Behovsbedömning
- 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 ansluts till det kommunala verksamhetsområde för VA som idag 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 under former som är acceptabla ur miljösynpunkt och med hänsyn till den närbelägna bostadsbebyggelsen.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra att samtliga bostäder kan anslutas till kommunalt vatten och avlopp samt att trygga att befintlig varvsverksamhet kan fortsätta att verka liksom idag, utan att föra med sig ökade störningar och miljöbelastningar i området. Syftet är också att pröva förutsättningarna att förtäta området med nya bostäder.

PLANDATA

Planområdet är beläget i södra delen av Färingsö och uppgår till cirka 21 hektar.

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, 1:22, 1:44, 1:30, 1:19, 1:20, 1:17, 1:21, 1:16 och 1:18 samt Troxhammar 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 1:44 och 1:3.

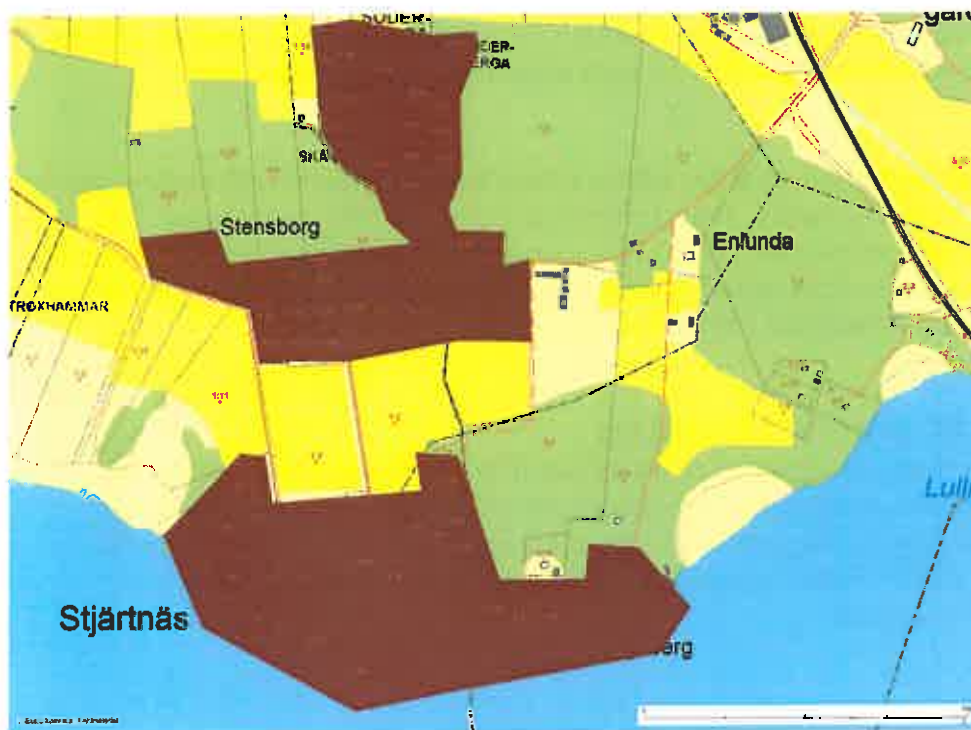
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**Riksintressen**

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. 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 vinrött.

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

Detaljplaner

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

Planprogram för området

Ett program enligt Plan- och bygglagen, PBL 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 har utökats i öster och minskats i norr.

Kommunala beslut i övrigt

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 gamla plan- och bygglagen (1987:10).

Vattenskyddsområde

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.

Strandskydd

För området gäller strandskydd, 100 meter upp på land och 100 meter ut i vattnet. Största delen av strandområdet är ianspråktaget.

FÖRUTSÄTTNINGAR

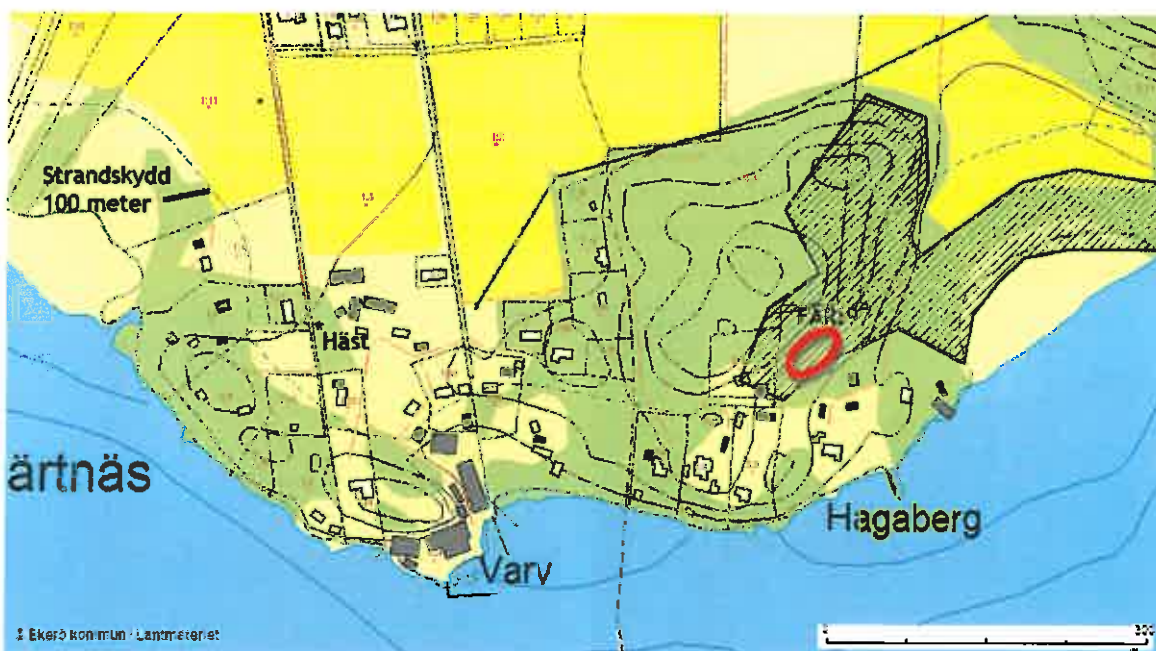
Natur och mark

Norra delen av planområdet utgörs av åkermark och i öster av trädbevuxen naturmark.

I naturinventeringen, 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.

Skogsstyrelsens inventering av naturvärdesobjekt redovisar att den rödlistade arten tallticka har observerats vid cirkelns placering på kartan nedan. Tallticken är en utrotningshotad svamp vars fruktkroppar kan bli 50 år gamla. Tallticken lever endast på tallar som är mer än 150 år gamla som vilket indikerar värdefull barrmiljö och lång kontinuitet.

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. Ungefärligt område för naturvärdesobjekt, tallticken, anges med röd cirkel.

Bebyggelse

Stjärtnäs består av en blandning av permanenthus och fritidshus. Bebyggelsen på de flesta fastigheterna har en småskalig karaktär och är uppförda med träpanel.



Bebyggelse på fastigheterna Skå-Eneby 1:14 och 1:32 (ovan) samt Skå-Eneby 1:20 och 3:5 (nedan).



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 via sjövägen. En mindre bilparkering finns norr om verksamheten.



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 Svanhagen, Tappström och Stenhamra. 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. Vägarna är samfällda och 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

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

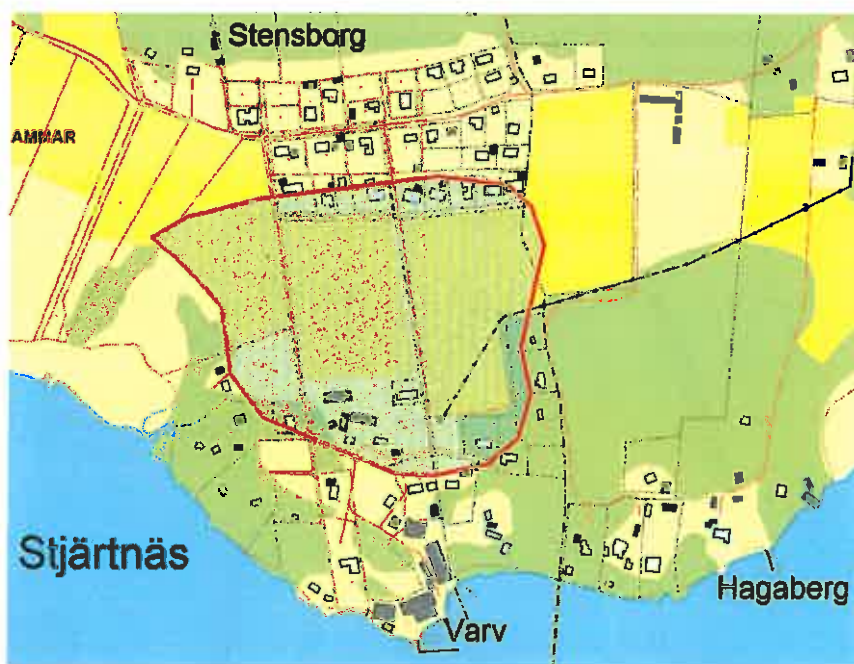
Enligt 2 kap. 1 § PBL ska miljö kvalitetsnormer (MKN) följas vid planläggning. Planområdets avrinningsområde är Mälaren-Gripsholmsviken. Planområdet angränsar till Långtarmen. Enligt vattendirektivet berörs vattenförekomsten Mälaren som anges ha en god ekologisk och kemisk status invid planområdet. Framöver bedöms det dock som en risk att vattnet inte uppnår god kemisk status.

Genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka nuvarande miljökvalitet i vattnet. Hela planområdet kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

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 nivå på lägst + 2,3 m vilket kan tillämpas.

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 båtnadsområdet kan en omprövning av torrlägningsföretaget behövas. Ansökan om omprövning kan göras av någon av deltagarna i företaget eller någon som är beroende av torrlägningsföretaget. 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 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 stall och bostadshus och mellan hästhållning och bostadshus minst vara 50 meter. Mellan hästhållning och tomt ska det vara minst 30 meter. Stallet utgör ingen etablerad hästhållning och på sikt kommer djuren att flyttas.

UTBYGGNADSFÖRSLAG

Utbyggnadsprinciper

Detaljplanen möjliggör att Stjärtnäs varsamt 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 vägdragnings, 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 på grund av växt- och djurlivet.

Passagemöjligheter föreslås i öst-västlig riktning genom området för att göra det möjligt att passera mellan befintliga vägar.



Illustrationen visar förslag till utbyggnad av Stjärtnäs. Befintliga hus redovisas i svart och nytillkommande bebyggelse i brunrött. Hur fastighetsgränserna kommer att placeras fastställs i senare lantmäteriförrättning.

Bostadsbebyggelse

Kommunstyrelsens beslut anger att inriktningen för planarbetet ska vara 10-15 nya bostadsfastigheter. Eftersom planområdet har utökats efter programsamrådet möjliggör detaljplanen att cirka 22 nya bostadsfastigheter kan tillkomma. För att bibehålla den lantliga karaktären i området anger detaljplanen att nytillkommande fastigheter inte får vara mindre än 1 500 kvm.

För att anpassa byggnaderna till den lantliga omgivningen 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.

Inom tomt får en huvudbyggnad uppföras samt ett garage och en komplementbyggnad. Garage eller uthus får sammanbyggas med huvudbyggnad. Högst 1/4 av tomten får bebyggas dock högst 250 kvm sammanlagd byggnadsarea. Därav får uthus och garage sammantaget uppta högst 60 kvm.

Byggnader ska placeras minst 6,0 meter från gräns mot väg och minst 4,0 meter från annan gräns. Uthus och garage får dock placeras 1,0 meter från annan gräns än mot väg om placeringen bedöms lämplig vid bygglovprövningen. 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.

Byggnader ska uppföras med träpanel och sadeltak eller mansardtak.

Ett område på ca 25 meter närmast vattnet får endast bebyggas med sjöbod eller uthus. Detta för att bevara goda livsmiljöer för djur- och växtliv. För uthus och garage är högsta byggnadshöjd 3,0 meter, högsta nockhöjd 4,0 meter och största taklutning 27 grader.

Varvsverksamhet

Marken som idag används för varvsverksamhet bibehålls i sin helhet. Detaljplanen anger att båtupplag och kontor, personalbostad för varvsverksamheten, hantverk och småindustri får uppföras inom detta område. 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) kvälltid kl 18.00 -22.00 samt söndag och helgdag kl 07.00-18.00, 40 dB(A) nattetid kl 22.00-07.00.

Ett skyddsområde föreslås kring varvets verksamhetsområde där nya bostäder inte får tillkomma. Inom varvets fastighet anges även ett område där störande verksamhet inte får tillkomma. Verksamhetens norra område består av upplag och är idag av sådan art att något skyddsavstånd inte är skäligt.

Inom verksamhetsområdet anger detaljplanen att högsta byggnadshöjd är 11 meter respektive 9 meter. Största byggnadsarea i procent av tomtarean är 15%.

Vattenområde

Vattenområdet vid varvet planläggs för hamnverksamhet. Detaljplanen anger ett flertal vattenområden där bryggor och bad kan anläggas för intilliggande bostäder.

Trafik och kommunikationer

Befintlig vägstruktur bibehålls med sin lantliga karaktär. Trafiken i området förväntas öka något i och med tillkommande fastigheter och det finns ett stort behov av att vägförbättringsåtgärder vidtas. Se vidare i genomförandebeskrivningen.

Detaljplanen anger att passagemöjlighet i öst-västlig riktning ska finnas, dels som angöring till nytillkommande fastigheter och dels som passagemöjlighet för gående- och cyklister.

Natur och rekreation

Omgivande åkerlandskap hålls öppet och komplettering av ny bebyggelse sker i anslutning till befintlig bebyggelse.

En lek- och aktivetsyta föreslås kunna anordnas centralt inom planområdet.

Tekniska anläggningar

Centralt i området går en luftledning som föreslås flyttas i samband med exploatering av bostäder på fastigheten Skå-Eneby 1:2. Område för transformatorstation föreslås placeras centralt i området.

Nytillkommande ledningsområde för kommunalt vatten- och avloppsnät utreds under planarbetet i samråd med tekniska kontoret.

Avfall

För husen föreslås individuell sophämtning liksom idag. 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.

Ekerö kommuns stadsarkitektkontor har i samråd med tekniska kontoret gjort bedömningen att det dagvatten som tillkommer inom området kan hanteras genom lokalt omhändertagande av dagvatten och avrinning till diken. Mängden hårdgjorda ytor bedöms inte bli av det omfång att särskild dagvattenhantering krävs.

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/nederbörds skydd. Utsläpp från 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

För ärenden som inletts efter 2009-07-01 är kommunen beslutsmyndighet och beslutet i frågan fattas enligt de nya reglerna. Stadsarkitektkontoret fick uppdrag 2010-02-23 att ta fram en detaljplan för Stjärtnäs. Upphävandet redovisas i detaljplanen med en administrativbestämmelse samt skraffering.

För planområdet gäller strandskydd 100 meter från strandlinjen ut i vattnet och upp på land. Strandskyddet föreslås upphävas inom bebyggda delar av kvartermarken samt inom vattenområde där det idag finns anlagda bryggor.

Särskilda skäl för upphävande av strandskydd

Följande bedömer Ekerö kommun utgör särskilda skäl för upphävande av strandskyddet:

1. Inom hela varvets nuvarande verksamhetsområde är marken redan ianspråktagen för bebyggelse och anläggningar och är inte allmänt tillgängligt vilket gör att de rekreativvärden som strandskyddet är tänkt att skydda inte förekommer. Inga naturvärden finns inom den del av varvet där strandskyddet föreslås upphävas, dvs inga skäl att strandskyddet kvarstår. Detta bedöms utgöra skäl att upphäva strandskyddet inom hela landytan inom varvets fastighet, Skå-Eneby 1:3.
2. Varvet utgör en sådan verksamhet som ofrånkomligen kräver vattenkontakt, vilket också bör beaktas vid prövningen om upphävandet.
3. Flera fastigheter inom planområdet är ianspråktagna av bostadsbebyggelse och marken är iordningställd som tomt ända ner till strandlinjen. Fastigheterna är idag inte allmänt tillgängliga. Inga naturvärden finns utpekade inom fastigheterna.
4. Strandskyddsintresset tillgodoses genom planens utformning genom att en passage ner till vattnet tillskapas som är tillgänglig för allmänheten. Tillgängligheten förbättras även genom passagemöjligheter inom mark som inte haft något värde för friluftslivet.

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 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 är 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 (översvänningsrisk)

DET FORTSATTI 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 15 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.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har tagits fram av tjänstemän på Stadsarkitektkontoret i samarbete och diskussion med tekniska kontoret, miljökontoret och fastighetsägare inom planområdet.

STADSARKITEKTKONTORET

Johan Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef

Annica Karlsson
Planarkitekt