



Planeringsenheten
Stadsbyggnadsförvaltningen

2022-11-17

ANTAGANDE
NORMALT FÖRFARANDE (ÄPBL)

**Detaljplan för Träkvista 1:18 (Lundhagens strand) på Ekerö i Ekerö kommun,
Stockholms län**

Dnr KS10/319 (PLAN.2003.6)

UTLÅTANDE

Utställning har genomförts under perioden 24 februari – 24 mars 2022. Under utställningen har 15 yttranden inkommit.

Planhandlingarna har skickats ut till berörda instanser enligt separat sändlista och till berörda fastighetsägare enligt fastighetsförteckning. Handlingarna har även funnits tillgängliga på biblioteket i Ekerö centrum, i kommunhuset samt på kommunens hemsida.

Kommunfullmäktige kommer föreslås ta beslut om att anta detaljplanen 2022-12-13.

Nedan redovisas ämnesvis sammanfattning av de synpunkter som inkom under utställningen. Planeringsenhetens kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje ämne. Samtliga yttranden samt bilagor finns i sin helhet att ta del av hos planeringsenheten.

Allmänt om förslaget och utvecklingen av kommunen

Flertalet fastighetsägare norr och väster om planområdet anser att planförslaget enbart har negativa konsekvenser, såväl naturkulturella som ekonomiska, för samtliga omkringliggande fastighetsägare samt kommuninvånarna. De anser att planen strider mot 4 kap 36 § och 2 kap 9 § PBL.

Flertalet myndigheter och remissinstanser framför att de inte har något att erinra mot planförslaget och att detaljplanen är lämplig att arbeta vidare med.

Planeringsenhetens svar:

Aktuell detaljplan är framtagen med Äldre plan- och bygglagen (ÄPBL 1987). De lagrum som yttrandet hänvisar till tillhör PBL (2010). 4 kap 36 § motsvarar 5 kap 2§ i ÄPBL. 2 kap 9§ motsvarar 3kap 2§, 15§ i ÄPBL.

Planeringsenheten på Ekerö kommun tar fram planhandlingarna men samtliga kostnader för nedlagd tid samt utredningar bekostas av exploatören, som är fastighetsägaren till Träkvista 1:18. Den risk som planprocessen innebär åläggs exploatören. Detaljplanen bedöms inte innebära att intilliggande fastigheters pågående markanvändning avsevärt försvåras enligt 14kap 8§ (ÄPBL).

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Exploatering i enlighet med översiktsplanen kan innebära viss olägenhet för närboende, och förtätning bedöms inte möjlig att göra utan viss påverkan på omgivningen. I detta fall bedömer dock planeringsenheten att skäligen hänsyn har tagits till befintlig bebyggelse och att olägenheten är godtagbar och inte betydande.

Inga höga naturvärden bedöms finnas inom planområdet som skulle kunna påverkas av ny bebyggelse. Tillräcklig hänsyn anses ha tagits till Natura 2000-området som är beläget utanför planområdet. Se vidare i Miljönämndens utställningsyttrande (2022-03-31, §D155). Planområdet är idag inhägnat och privatiserat eftersom tidigare byggnadsplan aldrig har genomförts. Den nya detaljplanen innebär viss förändring av landskapsbilden på platsen men där merparten planläggs för Natur och den marken kan därmed bevaras i sin utformning. Planeringsenheten bedömer det som positivt att detaljplanen inte tillåter nya bryggor vid strandlinjen, att enskilt avlopp avvecklas, att befintlig sommarstuga rivs och ersätts med mindre komplementbyggnad samt att byggrätt för ny huvudbyggnad tillkommer på behörigt avstånd från strandlinjen. Detta bland annat då ytavrinning begränsas mot Mälaren och bestånden av småsvalting.

Inför samrådet utformades planförslaget för att tillgodose Länsstyrelsens bedömning av vilken mark som är ianspråktagen. Länsstyrelsen har inte haft några synpunkter kring strandskyddet i utställningsförslaget. Fördelen med att möjliggöra ett genomförande allmän plats (natur) bedöms överväga de upplevda nackdelar som sakägare anser att planförslaget medför i form av mark för bostadsändamål. Att allmänheten avses få tillgång till mark och strandlinje, som tidigare inte varit tillgänglig, bedöms fördelaktigt till sådan grad att det överväger eventuell upplevd olägenhet hos vissa enskilda. Planförslaget möjliggör samtidigt även att det enskilda intresset i att få möjlighet att ersätta befintligt fritidshus med nytt bostadshus kan vägas in. Förslaget bedöms utformat i enlighet med 5kap 2§ och 3kap 2§, 15§ ÄPBL.

Strandskydd

Länsstyrelsen finner inget hinder för att genomföra detaljplanen med hänsyn till strandskyddet till följd av att detaljplanen har anpassats efter Länsstyrelsens beslut vad gäller strandskyddsfrågan.

Planeringsenhetens svar:

Yttrandet noteras.

Hälsa, risk och säkerhet

Utifrån ingripandegrunderna i 12 kap. 1 § ÄPBL framför Länsstyrelsen att kommunen inte har visat att planförslaget uppfyller krav avseende frågor som rör människors hälsa och säkerhet avseende risk för skred och översvämning.

Länsstyrelsen bedömer att översvämningsrisken är hanterad genom planbestämmelsen om lägsta grundläggningsnivå. Ägare till intilliggande grannfastigheter anser att grundläggningsnivå ska regleras till en specifik höjd om +2,8 m (RH2000). Byggnadsnämnden lyfter att markuppfyllnad kommer krävas inom det norra skiftet för att klara lägsta tillåtna grundläggningsnivå, alternativt att konstruktionen utförs vattensäker.

Länsstyrelsen och SGI anser att skredrisken och totalstabiliteten för planområdet i sin helhet behöver utredas för att markens lämplighet ska kunna bedömas. Erfordras åtgärder eller restriktioner för att marken ska vara lämplig ska dessa regleras i plankartan.

Enligt Länsstyrelsen behöver kommunen visa genomförbarheten för uppfyllnad av marken utifrån de geotekniska förutsättningarna på platsen. Baserat på förutsättningarna för skred för planområdet i sin helhet behöver kommunen bedöma eventuella konsekvenser för den planerade bebyggelsen samt behov av åtgärder. I bedömningen ska lasterna av markuppfyllnaden, som är en förutsättning för att undvika risk för översvämning vid högre vattennivåer i Mälaren, inkluderas. Översiktliga karteringar visar på förutsättningar för skred i finkorniga jordarter nära strandlinjer, och att det finns förutsättningar för att kvicklera förekommer i området. Lägsta rekommenderade detaljeringsnivå i utredningen bör tillämpas. Varken SGI eller Länsstyrelsen delar kommunens slutsatser om att det ej föreligger risk för ras eller skred.

Länsstyrelsen och SGI framför även att risken för erosion samt ett förändrat klimat behöver beaktas i bedömningen av skredrisken. Särskilt invid strandlinjen.

En ägare till en intilliggande fastighet framför att Byggnadsnämnden fram till 2010 bedömt marken som olämplig för byggnation utifrån markens beskaffenhet, och frågar sig vad som gjort att bedömningen nu förändrats.

Miljönämnden ser positivt på samt att en stor del av kvartersmarken skall möjliggöra infiltration av dagvatten och har inget att invända mot planförslaget.

Planeringsenhetens svar:

Planeringsenheten bedömer inte att grundläggningsnivån behöver regleras till en specifik tillåten nivå. Planbestämmelsen syftar inte till att begränsa byggnadens höjd, volym eller utformning. Det är en teknisk bestämmelse som primärt syftar till att säkerställa att byggnaden hanterar risken för översvämning.

Genomförbarheten för uppfyllnad av marken har förtydligats i framtagna geoteknisk utredning (2022) samt i planbeskrivningen. Utredningens bedömning är att marken kan fyllas upp till cirka 1 meter. Mer uppfyllnad än cirka 1 meter bedöms inte behövas för att klara lägsta tillåtna grundläggningsnivå, varpå genomförbarheten av mer uppfyllnad än så inte har utretts i detaljplaneskedet. Om fastighetsägaren avser tillföra mer uppfyllnad än nödvändigt, mer än cirka 1 meter, krävs ytterligare utredning vilket har förtydligats i planbeskrivningen. Avsikten är att byggnaden ska ligga så lågt som det är möjligt för att minska påverkan på omgivning och landskapsbild. Att reglera en högsta tillåtna grundläggningsnivå eller en högsta tillåten markuppfyllnad bedöms inte nödvändigt då detaljplanen inte får göras mer detaljerad än som är nödvändigt med hänsyn till syftet med den (ÄPBL 5kap 7§ 3 st). I bygglovskedet kommer lämplig uppfyllnad ses över i mer detalj. Bygglovshandlingen och det tekniska skedet tillämpar Plan- och bygglagen (2010:900) och kommer exempelvis att tillämpa 2 kap. 3-5§§ som bland annat anger att byggnadsverk ska placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbild samt till risken för översvämning och olyckor. Enligt PBL 8 kap. 1§ 3pkt. ska en byggnad vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Utifrån detta bedömer planeringsenheten att viss flexibilitet behövs i markens grundläggning och markuppfyllnad inför bygglovsskedet.

Bedömningar i en planprocess kan förändras när nya underlag och ny information finns att tillgå. I samband med framtagande av aktuell detaljplan har en geoteknisk utredning tagits fram för att utreda om marken är lämplig för bostadsändamål ur geoteknisk synpunkt. Utredningen konstaterar att marken är lämplig för sitt ändamål. Den uppfyllnad som krävs är möjlig att genomföra. För mer information, se Geoteknisk utredning (2022-10-05).

Inför antagande har ny utredning tagits fram utifrån inkomna synpunkter i utställningen. Utredningen bedömer att planområdet i sin helhet är lämplig för den framtida markanvändning som möjliggörs. Resonemang kring lasterna av markuppfyllnaden har förtydligats i utredningen samt planbeskrivning. Skred- och erosionsrisken har utretts, vilket förtydligas i utredning och planbeskrivning. Skred- och erosionsrisk bedöms vara av sådan grad att föreslagen markanvändning bedöms som lämplig.

Bebyggelsekaraktär

Flera fastighetsägare i området yttrar att föreslagen byggnadstyp i form av ett bostadshus med två lägenheter inte passar in i området som inrymmer friliggande enfamiljshus. Planförslaget följer inte linjen i detaljplanen Träkvista 1:9 m.fl. (Lundhagenområdet), vilket ska ske enligt framtaget planprogram. Jämförelser med nämnda intilliggande detaljplan görs där aktuellt planförslag anses tillåta betydligt högre byggnadshöjd än vad som gäller för bakomliggande fastigheter, där husen även är byggda i suterräng. Enligt fastighetsägarna innebär föreslagen bebyggelse en avvikelse från och störning av helhetsbilden där utformningen inte är anpassad till landskapsbild samt strider mot 2 kap 6 § plan- och bygglagen (PBL). Utsikt för boende längs Lundhagens strand, Oa-vägen och längre norrut anses påverkas kraftigt av planförslaget som bör reglera att nytt bostadshus får uppföras i högst ett plan och med högst en bostad som placeras lägre än byggnader närmast norr om Träkvista 1:18.

Planeringsenhetens svar:

Bebyggelsen i det omgivande området är idag blandad både när det gäller utformning och ålder med hus från början av förra seklet och framåt. Lundhagen präglas starkt av friliggande småhus, med varierande form och storlek. Det bedöms inte vara ett homogent villaområde utan området visar på många årsringar. Mycket av den nutida bebyggelsen är resultatet av tidigare avstyckningar av fastigheter. Vid OA-vägen och Rullerumsvägen finns enstaka radhus samt parhus. Angränsande detaljplan, nr 183, reglerar att huvudbyggnad får innehålla en ordinär bostadslägenhet samt en mindre lägenhet för generationsboende. Enligt byggnadsnämndens riktlinjer bör inte ett generationsboende vara större än 60 m². I ett enbostadshus är det samtidigt möjligt att inreda ytterligare en bostad utan bygglov (PBL 9 kap. 4 c §). Aktuellt planförslag omfattar en fastighet och möjliggör inte fler lägenheter än vad detaljplan 183 gör. Ekerö kommuns översiktsplan (2018) anger på sida 18 att en förtätning möjliggör en variation gällande boende och upplåtelseform. Genom planförslaget möjliggörs en boendeform som inte är vanligt förekommande i Lundhagen men den övergripande karaktären i området Lundhagen bedöms inte förändras genom planförslaget. Detaljplanen ger möjlighet för två lägenheter och reglerar det inte i form av krav.

Planförslaget bedöms vara i linje med gällande plan intill, detaljplanen för Lundhagenområdet (nr183), vilket ska ske enligt framtaget planprogram (2010). I den detaljplanen får högst en fjärdedel av respektive tomt bebyggas, dock maximalt 250 kvadratmeter, samtidigt som byggnadernas totala bruttoarea får vara maximalt 350 kvadratmeter. Aktuellt planförslag möjliggör inte en högre exploateringsgrad än detaljplan nr 183. Med detta i beaktning bedöms planförslaget säkerställa en god helhetsverkan enligt 3 kap 1 § Äldre plan- och bygglagen (1987:10). Idag finns inte någon bygglovsansökan för platsen. När ansökan inkommer ska även den hanteras enligt 3 kap 1 § ÄPBL. Det vill säga att byggnader skall placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbild och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnader skall ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan.

I detaljplan nr 183 anges att flertalet intilliggande fastigheter norr om Träkvista 1:18 får uppföras i högst en våning, plus en våning i suterräng. Andra intilliggande fastigheter norr om Lundhagens strand tillåts uppföras i högst en våning plus inredd vind eller källare. Det innebär att flera hus längs Lundhagens strand visar upp en tvåvåningsfasad mot gatan. Nockhöjden får inte överstiga 7,5 meter. Aktuellt planförslag möjliggör för högst två våningar, och en nockhöjd om högst 7,0 meter. Totalhöjden över nollplanet bedöms bli ungefär densamma för Träkvista 1:18 som för fastigheter belägna strax norr om denna. Ny huvudbyggnad bedöms hamna i ungefärlig linje med gatunivån, i likhet med intilliggande bostadshus. Suterrängvåning är inte möjligt då Träkvista 1:18 har en flack topografi.

I detaljplan 183 finns planbestämmelsen "k" som anger att särskild hänsyn skall tas till gruppens byggnadsstil. Bestämmelsen gäller för och är knuten till ett antal specifika fastigheter och bostadshus. Bestämmelsen omfattar inte planområdet eller närområdet i stort.

Siktlinjer och utblickar

Synpunkter berör att den föreslagna huvudbyggnadens placering behöver regleras mer och förtydligas för att kunna bedöma påverkan på landskapsbild och siktlinjer. Påverkan på landskapsbild och siktlinjer anses större än planförslaget antyder. Påverkan anses inte stå i proportion till intresset och syftet med planförslaget. Detta då det enskilda intresset i att bygga ett hus anses väga tyngre i planförslaget än vad de yttrande ser som skapad försämring av utsikt och landskapsbild för flera omkringliggande fastighetsägare.

Vidare anser fastighetsägarna att siktlinjer redovisade på sida 13 i planbeskrivningen är fiktiva, och att utsikt mot grönområdet också måste beaktas. Ur ljus-perspektiv skulle ny bebyggelse inom Träkvista 1:18 försämra upplevelsen i området kvälls- och natttid.

Planeringsenhetens svar:

Planeringsenheten delar uppfattningen att suterränghus norr om planområdet bidrar till att bebyggelsen anpassas till den sluttande topografin norr om Lundhagens strand. Sutteränghus bidrar till att skapa goda utblickar för bakomliggande hus. Marken inom planområdet har inte förutsättningar för ett suterränghus. Att aktuell detaljplan möjliggör två våningar bedöms inte störa helhetsbilden i betydande utsträckning. Planförslaget möjliggör en ny huvudbyggnad som inte tillåts placeras närmare utbyggd gata än cirka 9 meter. Mellan ny huvudbyggnad och befintliga bostäders fasad norr om lokalgatan blir avståndet därmed som minst ca 36 meter. Påverkan på befintliga utblickar bedöms bli begränsad. För att förtydliga detta ställningstagande har en reviderad illustration över utblickar samt en sektion lagts till i planbeskrivningen.

Marknivån inom Träkvista 1:18 ligger idag delvis lägre än marknivån inom fastigheterna intill lokalgatans norra sida. Uppfyllnad kommer krävas inom Träkvista 1:18 för att nå upp till lägsta tillåtna grundläggningsnivå. Efter att marken fyllts upp så bedöms grundläggningsnivån hamna i nivå med angränsande lokalgata.

Föreslagen bebyggelse kommer medföra ändrade utblickar från grannfastigheterna. Hur utblickarna ändras skiljer sig för de olika sakägarna men byggrätten har placerats så att det säkerställs siktlinjer mot Mälaren och stora delar av befintliga vyer kommer att bevaras. Detta visas i reviderad illustration och i ny sektion i planbeskrivningen. Ingen sakägare bedöms få förändrad utblick av betydande grad.

Föreslagen kvartersmark utgörs idag huvudsakligen av gräsmatta där det växer buskar och träd i varierande storlek. Planbeskrivningen har förtydligats gällande att utblickar mot vegetation också har ett värde. Fastigheten Träkvista 1:18 är en privatägd fastighet och det är upp till dess fastighetsägare att avgöra huruvida träd inom kvartersmark bevaras eller ej i samband med genomförande av detaljplanen. Ett grönområde i planområdets västra del säkerställs genom att planläggas som allmän plats Natur, och mellan de två delarna för kvartersmark planläggs marken för allmän plats Natur. Det gör att det fortsatt kommer finnas utblickar mot vegetation. Inga träd med höga naturvärden har bedömts finnas inom planområdet. Samtidigt som vegetation kan upplevas som värdefullt att ha utblick mot kan borttagande av vegetation upplevas som positivt om utblick mot Mälaren förbättras.

Gällande placering av huvudbyggnad har planeringsenheten gjort en avvägning mellan det enskilda intresset i att kunna uppföra en ny fungerande och kvalitativ bostad med viss flexibilitet i placering, samt det enskilda intresset i utblickar för grannar. Planeringsenhetens bedömning är att placeringen är tillräckligt definierad i detta skede. Planen får inte göras mer detaljerad än som är nödvändigt med hänsyn till syftet med den (ÄPBL 5kap 7§ 3 st). I bygglovskedet kommer lämplig placering av byggnad ses över i mer detalj. Bygglovshanteringen tillämpar Plan- och bygglagen (2010:900) och kommer exempelvis att tillämpa 2 kap. 3 § som bland annat anger att byggnadsverk ska placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden. Enligt PBL 8 kap. 1§ 3pkt. ska en byggnad vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Utifrån detta bedömer planeringsenheten att viss flexibilitet behövs i byggnadens placering inför bygglovsskedet, bland annat i och med att viss markuppfyllnad kommer behövas på platsen.

I Ekerö kommuns översiktsplan är aktuellt område utpekade som ett område för förtätning inom befintlig bebyggelse innan 2030. Förtätning inom befintliga strukturer innebär, enligt översiktsplanen, en hushållning med våra naturresurser då man nyttjar redan utbyggd infrastruktur och begränsar

exploatering på orörd mark. Aktuell mark utgörs av en privat fritidshusfastighet. Med tanke på fastighetens läge, i Ekerö tätort nära kommuncentrum, bedömer planeringsenheten att förtätning med ny bostadsbebyggelse är lämplig markanvändning. Exploatering i enlighet med översiktsplanen kan innebära viss olägenhet för närboende, och förtätning bedöms inte möjlig att göra utan viss påverkan på omgivningen. Det kan exempelvis gälla ändrade ljusförhållanden. I detta fall bedömer planeringsenheten att skälig hänsyn har tagits till befintlig bebyggelse och att olägenheten är godtagbar och inte betydande.

Byggrätt

Takvinklar

Byggnadsnämnden önskar att takvinkel regleras, förslagsvis till 20–45 grader för att undvika platt tak.

Befintligt fritidshus

Byggnadsnämnden konstaterar att befintligt fritidshus görs planstridigt men att det trots det lagligen fortsatt kan nyttjas om bostad. Vissa lovpliktiga åtgärder är inte möjliga.

Komplementbyggnader

Enligt byggnadsnämnden saknas det reglering av komplementbyggnaders storlek och antal samtidigt som det även är otydligt om bestämmelsen e^2 ingår i den totala byggrätten eller är en separat byggrätt.

Planeringsenhetens kommentar:

Takvinklar

Närmast norr om planområdet finns bostadshus med upplevelse av platt tak. I öst angränsar bostadshus med sadeltak. I området Lundhagen finns en variation i takutformning. Planeringsenheten bedömer att eftersom området har en varierande karaktär kan det inte anses motiverat att begränsa takvinkel i aktuell detaljplan. Enligt 5 kap 7 § 3 st. (ÅPBL) får en detaljplan inte göras mer detaljerad än vad som är nödvändigt med hänsyn till syftet med den. Genom att detaljplanen inte reglerar en viss takvinkel blir exempelvis masardtak, pulpettak, platt tak och sadeltak möjligt. Olika typer av tak kan utformas och upplevas på olika sätt. Byggnadens och förgårdsmarkens utformning som helhet är avgörande för upplevelsen för grannar och förbipasserande, en helhet som får utredas närmre i bygglovskedet där slutgiltig utformning hanteras.

Befintligt fritidshus

Planeringsenheten är medveten om att befintligt fritidshus görs planstridigt, men att det ändå kan fortsätta nyttjas i befintlig form. Om fritidshuset bevaras kommer det att uppta en del av den totalt tillåtna byggnadsarean inom planområdet, vilket således minskar byggrätten för ny huvudbyggnad. Om fritidshuset inte rivs kommer ny komplementbyggnad i södra skiftet inte kunna uppföras.

Komplementbyggnader

I och med att högsta totala brutto- respektive byggnadsarea gäller för hela planområdet så ingår egenskapsbestämmelsen e^2 i den totala byggrätten. Detta har förtydligats i planbeskrivningen inför antagande av detaljplanen. Komplementbyggnaders storlek och antal bedöms inte nödvändigt att reglera i detaljplanen utifrån dess syfte samt utifrån fastighetens läge, angränsande till obebyggd allmän plats, då påverkan på andra fastigheter bedöms bli begränsad. Genom att huvudbyggnad och komplementbyggnader har en gemensam byggrätt ges det möjlighet att fördela byggrätten mellan huvudbyggnad och komplementbyggnader utefter behov.

Gator, trafik och räddningstjänst

Ägare till fastigheter norr om lokalgatan Lundhagens strand yttrar att det ska vara en förutsättning för upprättande och genomförandet av detaljplanen att vändplanen i lokalgatans östra del byggs ut. Utbyggnad ska ske enligt framförda krav från räddningstjänst och avfallsansvariga. Utredning av dessa krav anses behövas. Att möjlighet finns för utbyggnad i gällande detaljplan (nr.183) anses inte

tillräckligt. Därtill anses även att exploateringsavtal med relevanta fastighetsägare ska upprättas innan detaljplanen får laga kraft.

Det framförs att kommunen enligt lag (LSO) är ansvarig att tillse förebyggande verksamhet för att effektivt förhindra eller begränsa skador till följd av bränder och andra olyckor. Kommunen ska ha ett handlingsprogram för räddningstjänsten, och Södertörns Brandförsvarsförbud (SBFF) hanterar Ekerö kommuns skyldigheter och befogenheter. Genom att låta såväl lokalgatan Lundhagens Strand som vändplan utgå ur det nu föreliggande detaljplaneförslaget, anser fastighetsägarna att kommunen ignorerar de åtgärder för allmänhetens säkerhet som beskrivs i handlingsplanen. De anser därtill att kommunen inte uppfyller det uttryckliga ansvar kommunen har enligt LSO vilket de menar är ett allvarligt förbiseende av kommunens skyldigheter.

Polismyndigheten och Södertörns brandförsvarsförbund har inga synpunkter på planförslaget.

Planeringsenhetens svar:

Ett kommunalt handlingsprogram finns för år 2022-2023 enligt lag (2003:778) om skydd mot olyckor för Ekerö kommun. Det går att finna på Södertörns brandförsvarsförbunds (Sbff) hemsida. Det stämmer att Sbff ansvarar för Ekerö kommuns skyldigheter enligt lagen om skydd mot olyckor (2003:778). De har tagit del av planförslaget men har inte framfört några synpunkter. En riskanalys bedöms därmed inte vara nödvändig i framtagandet av detaljplanen. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte försvåra räddningstjänstens framkomlighet, och de riktlinjer som finns för detta kommer att följas. Planens genomförande bedöms inte gå emot 1 kap, 1§ i Lagen om skydd mot olyckor (2003:778).

Detaljplaneförslaget bedöms innebära en marginell påverkan på det lokala vägnätet eftersom befintligt fritidshus redan nyttjar vägnätet. Fritidshuset ersätts med ett en- eller tvåbostadshus. Lokalgata och vändplan bedöms ha den kapacitet som krävs för att genomföra aktuell detaljplan. Utifrån dessa anledningar syftar inte detaljplanen till att ändra lokalgatans eller vändplanens utformning och därför ingår dessa inte i planområdet. Vid framtida behov har både lokalgatan och vändplanen möjlighet att byggas ut i gällande detaljplan för Lundhagenområdet (nr183). I den detaljplanen gäller inte kommunalt huvudmannaskap för allmän plats, utan enskilt huvudmannaskap. Vid enskilt huvudmannaskap är det annan än kommunen som bekostar för samt ansvarar för utbyggnad av allmän plats. Kommunen har därmed inga åtaganden och kommer därav inte upprätta exploateringsavtal. Den som vill att kommunen ska ändra eller göra en ny detaljplan för ett visst område har möjlighet att lämna in en ansökan om planbesked till Ekerö kommun.

Tekniska enheten hos kommunen har tagit del av planförslaget men har inte framfört några synpunkter. Kommunens avfallsansvariga och anlitad entreprenör för sophämtning har godkänt vändplanens nuvarande utformning.

Allmän plats natur/park

Tidigare planförslag

Ägare till grannfastigheter frågar hur det kommer sig att kommunen föreslår bostadsändamål på mark som i gällande plan är planlagd som allmän plats park. Stadsarkitektkontoret (idag stadsbyggnadsförvaltningen) anges tidigare ha gett besked att Träkvista 1:18 inte skulle bebyggas då gällande byggnadsplan inte tillåter det. År 2006, i planförslaget för Lundhagenområdet, redovisade kommunen att Träkvista 1:18 var tänkt att utgöra naturområde för allmänheten. Ägarna menar att det tyder på att allemansrätten inte var utsläckt och att den därmed fortfarande inte är det. Träkvista 1:18 uppfattas som något övergiven.

Allmänhetens upplevelse

Samma fastighetsägare beskriver hur Lundhagens strand är ett populärt och attraktivt rekreationsstråk. Mellan Södran och Lundhagsbadet anser de att det endast är Träkvista 1:17 och 1:18 samt delvis 4:112 som sammanhållet ger fri sikt över natur och mot Mälaren. Allmänhetens upplevelse i området skulle påverkas negativt vid byggnation på Träkvista 1:18 där naturupplevelsen kommer påverkas negativt genom föreslagna byggnation.

Allmänhetens nytta och tillträde

Fastighetsägarna menar även att planförslaget är vilseledande i beskrivningen av genererad nytta och positiv effekt genom att mark görs tillgänglig för allmänheten i detaljplanen. Det saknas beskrivning av hur den nya detaljplanen kommer göra den allmänna platsen tillgänglig på ett sätt som inte kan göras med gällande byggnadsplan med tillhörande planbestämmelser för allmän plats. Allmänheten har idag rätt att beträda marken. Planförslaget innebär inskränkt rätt till det tillträdet. Hemfridszon och stängsel kommer tillåtas utökas på mark som idag är planlagd som allmän plats. Genom att Träkvista 4:112 utgått ur planen uteblir nu en potentiell passage mellan den fastigheten och Träkvista 1:18. Planförslaget medför kraftiga negativa konsekvenser. Det allmänna intresse i att Träkvista 1:18 är oexploaterad ska väga tyngre än det enskilda intresset i att uppföra lägenhetshus samt än nyttan med två nya lägenheter till kommunen. Den allmänna platsen behöver organiseras som en gemensamhetsanläggning ihop med närmast berörda sakägare för att undvika den får en fortsatt privatiserad karaktär. I nuvarande planförslag anses kommunen inte säkerställa skötsel, säkerhet och centrala samhällsfunktioner eller tillbörlig miljöhänsyn. De yttrande ifrågasätter hur kommunen kan välja att lägga kommunala resurser på att driva en detaljplaneprocess som omfattar ett enskilt privat intresse, på en plats som är planlagd som allmän plats och som de anser är angelägen att bevara utifrån allemansrättsliga principer. Istället borde ett sammanhängande naturstråk bevaras, vilket anses vore att ta till vara allmänhetens intressen.

Planeringsenhetens svarTidigare planförslag

Huruvida dåvarande stadsarkitektkontoret (idag benämnt stadsbyggnadsförvaltningen) uppgivit att fastigheten Träkvista 1:18 inte kommer bebyggas kan planeringsenheten varken bekräfta eller dementera. Det stämmer att Träkvista 1:18 är planlagd som allmän plats natur. Gällande byggnadsplan från 1959 är dock inte genomförd. Hela fastigheten används idag som privat tomt och är inhägnad med stängsel som uppfördes innan det generella strandskyddet ikraftträdde år 1975. Det nya planförslaget möjliggör tillgängliggörande av mark för allmänheten då stängsel föreslås att tas bort i samband med att den allmänna platsmarken förrättas till befintlig gemensamhetsanläggning Närlunda ga:4. Utifrån bestämmelserna i gällande byggnadsplan från 1959 (nr 022) kan fastigheten inte bebyggas. En detaljplan kan, oavsett planlagd markanvändning ändras eller upphävas (5 kap. 11 § ÄPBL). 2002-02-20 § 41 gav miljö- och byggnadsnämnden uppdrag till stadsarkitektkontoret att upprätta ny detaljplan för Träkvista 1:18. Upprättande av detaljplan innebär i detta fall bland annat att utreda om det är lämplig markanvändning med ny bebyggelse på platsen. År 2010 godkändes ett program för Träkvista 1:18 och 4:112 av byggnadsnämnden. Kommunstyrelsen beslutade 2019-03-26 § 1 att planarbetet kan återupptas efter att nytt planavtal tecknats och om planen finansieras av fastighetsägaren. Det finns inget hinder i gällande lagstiftning att ändra markanvändning så länge marken är lämplig för ändamålet. Ställningstaganden och regleringar kan ändras under ett framtagande av en ny detaljplan, vilket också skett sedan samrådet i detta ärende.

En detaljplaneprocess är en prövning av markens lämplighet utifrån en rad faktorer, bland annat utifrån plan- och bygglagen. Processen består av flera steg där det i samrådet presenteras ett förslag till detaljplan. Samråd syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget och överväga dessa i ett tidigt skede av detaljplanearbetet. Syftet är även att förbättra beslutsunderlaget genom att samla in kunskap om det aktuella planområdet. Efter samrådet kan förslaget justeras och en detaljplan blir giltig först när den antagits och det beslutet har vunnit laga kraft. Detaljplan för Lundhagenområdet (nr 183) var på samråd 2006 och vann laga kraft 2011. Träkvista 1:18 ingick ej i det planområdet vid laga kraft, utan för fastigheten gäller byggnadsplan från 1959.

Det finns en befintlig byggnad inom Träkvista 1:18. Planeringsenheten har konstaterat att byggnaden är uppförd innan dagens strandskyddslagstiftnings ikraftträdande, i juli år 1975. Det finns ingen bortre tidsgräns i strandskyddslagstiftningen för när det får krävas att rättelse ska ske vad det gäller åtgärden som påverkar strandskyddet. Den enda bortre tidsgräns som finns är när den moderna strandskyddslagstiftningen trädde i kraft. Planeringsenheten konstaterar även att byggnaden fanns långt innan dess och att i strandskyddslagstiftningens mening är ianspråktagandet av marken för tomt lagligen ianspråktaget. Det kan vara så att byggnaden saknar bygglov och då är den olovligen uppförd. Dock innebär tiden som nu passerat att det inte är möjligt att ingripa då preskriptionstiden gått ut. Det faktum att byggnaden och tomten strider mot gällande detaljplan innebär inte att det är möjligt att ingripa.

Allmänhetens upplevelse

Södra Lundhagen präglas till stor del av obebyggd mark närmast Mälaren. Två undantag är fastigheterna Träkvista 4:112 och 1:18 som är privata fastigheter med befintlig bebyggelse mellan Mälaren och lokalgatan. Väster om Träkvista 1:18 är sikten fri mellan gata och strandlinje utan rikligare trädväxtlighet. Planförslaget säkerställer att fasad inte kommer kunna placeras närmare utbyggd gata än cirka 9 meter. Inom grannfastigheten 4:112 ligger husfasad cirka 3,5 meter från gatan. Sikten från Lundhagens strand till Mälaren är inte fri vid Träkvista 1:18 idag då det finns ett befintligt fritidshus samt rikligt med trädväxtlighet. Det nya bostadshuset kommer påverka upplevelsen på platsen. Planeringsenheten ser att nyttan av att mark som idag inte är tillgänglig för som Natur har möjlighet att bli tillgänglig i samband med genomförandet av detaljplanen väger upp för de upplevda negativa följder som framförs av de intilliggande fastighetsägarna.

Allmänhetens nytta och tillträde

Träkvista 1:18 är idag en privatägd fastighet som inrymmer ett fritidshus uppfört kring mitten av 1950-talet. Fastigheten planlades trots detta för allmän plats parkmark i samband med fastställande av byggnadsplanen 1959. Andra fritidshusfastigheter i Lundhagen planlades som kvartersmark för permanent bebyggelse år 2011. Planeringsenheten gör nu bedömningen att befintligt fritidshus med tillhörande tomt inom 1:18 kan planläggas för bostadsändamål i likhet med stora delar av övriga Lundhagen då det bedöms vara lämplig markanvändning. Delar av den privata fastigheten föreslås dock göras tillgänglig för allmänheten och fortsatt vara planlagd som allmän plats. Vid enskilt huvudmannaskap ansvarar annan än kommunen för genomförande av den allmänna platsmarken. Lantmäteriet handlägger inkommen ansökan om förrättning av allmän plats. Fastighetsägaren till Träkvista 4:112 har valt att lämna planarbetet och västra delen av den fastigheten kommer fortsatt vara planlagd som allmän plats park enligt gällande byggnadsplan (1959). I samrådsförslaget för aktuell detaljplan var västra delen av Träkvista 4:112 planlagd som allmän plats natur. De planmässiga förutsättningarna för en passage för allmänheten har således inte tagits bort utan kvarstår genom aktuellt planförslag. Aktuell detaljplaneprocess finansieras av fastighetsägaren till Träkvista 1:18.

Som en del i prövningen av markens lämplighet ansökte Ekerö kommun år 2016 om att upphäva strandskyddet inom bland annat delar av Träkvista 1:18. 2016-12-21 beslutade Länsstyrelsen att upphäva strandskyddet inom föreslagen kvartersmark inom Träkvista 1:18. Beslutet fattades med stöd av Miljöbalken (1998:808). En del av det beslutet grundas i att den mark som föreslås för kvartersmark bedöms vara ianspråktagen som tomtmark, på grund av befintlig bebyggelse och trädgårdsanläggningar. Beslutet överklagades till Regeringen som avlog överklagandet 2018-06-28 och delade Länsstyrelsens bedömning om var strandskydd kan upphävas.

I och med att privatägd mark, som utgörs av ianspråktagen tomtmark, är planlagd som allmän plats har planarbetet behövt göra en avvägning mot det allmänna intresset av att ha tillgång till den allmänna platsen och strandlinjen. Avvägningen mellan det enskilda och det allmänna intresset har gjorts genom att pröva ge den enskilde fastighetsägaren möjlighet att uppföra en bostad inom en yta motsvarande den ianspråktaga tomtmarken. Befintlig hemfridszon, som är ianspråktagen mark inom Träkvista 1:18, planläggs som kvartersmark. Tillåten byggrätt är i likhet med vad som tillåts i angränsande detaljplan för Lundhagenområdet (nr 183). Samtidigt föreslås allmänheten ges tillgång till övrig mark inom fastigheten inklusive del av strandlinjen. Planförslaget säkerställer att mark som inte utgörs av ianspråktagen tomtmark planläggs som allmän plats och i framtiden genomförandebeskrivning beskrivs hur planen är avsedd att genomföras. Detta i enlighet med Länsstyrelsens beslut om var strandskyddet kan och inte kan upphävas. Planeringsenheten föreslår enskilt huvudmannaskap och en omprövning av befintlig gemensamhetsanläggning Närlunda ga:4 för den allmänna platsen. I genomförandebeskrivningen anges de särskilda skäl som planeringsenheten finner för enskilt huvudmannaskap.

Stängsel finns idag runt fastigheten Träkvista 1:18 som motsvarar den mark som är planlagd som allmän plats. Hemfridszonen är mindre än vad som idag är instängslat. Stängsel kommer behöva flyttas i samband med genomförandet av detaljplanen för att göra den allmänna platsen tillgänglig och inte upplevas som privat. Då strandskydd råder på den allmänna platsen får exempelvis staket inte hindra allmänheten från att beträda området.

Teknisk försörjning

Ellevio uppmärksammar att deras elledningar, som är förlagda inom allmän plats strax norr om aktuellt planområde, måste beaktas om åtgärder planeras där. Sådana åtgärder beställs till Ellevio samt bekostas av beställaren.

Vattenfall Eldistribution AB, Stockholm Vatten och Avfall (enbart VA-sidan) samt Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanova förutsätter att om det krävs åtgärder som berör deras kablar ska den part som initierar åtgärden bekosta den.

Planeringsenhetens svar:

Yttrandena noteras.

Naturvärden

Ägare till intilliggande fastigheter uppmärksammar kommunen om risken för spridning av parkslide och vilka konsekvenser en spridning kan få. Det beskrivs att enligt Naturvårdsverket är parkslide den invasiva växt som är svårast att bekämpa av flera anledningar. Rekommendationen uppges vara att aldrig röra parkslide då den triggas igång av åtgärder. De yttrande framför att planeringsenheten måste ta fram en utredning gällande spridningsriskerna för parkslide, att växten måste bekämpas innan eventuella markarbeten samt att bakgrunden till behovet av åtgärderna och utredningarna behöver klargöras i detaljplanen.

Miljönämnden ställer sig positiv till att avståndet till Natura 2000-området och den skyddsvärda småsvaltningen ökat väsentligt jämfört med samrådsförslaget, och har inget att invända mot planförslaget.

Planeringsenhetens svar:

Planeringsenheten delar uppfattningen att åtgärder i parkslide bör undvikas för att begränsa en spridning av växten. Inom planområdet har parkslide tidigare identifierats inom planlagd allmän plats där inga åtgärder eller markarbeten planeras vilket bedöms positivt. Enligt Naturvårdsverket är ingen skyldig att bekämpa parkslide eftersom växten inte omfattas av någon lagstiftning om invasiva främmande arter i dagsläget. All bekämpning av växten bygger på frivilliga bekämpningsinsatser, där det är upp till var och en att besluta om bekämpning på sin egen mark. Planeringsenheten finner därför att en utredning gällande spridningsriskerna i samband med framtagande av aktuell detaljplan inte är aktuell. Ett förtydligande om att åtgärder i parkslide bör undvikas har förts in i planbeskrivningen.

Fastighetsrätt

Lantmäteriet finner det inte tydligt vilka fastigheter som kan eller bör anslutas till en gemensamhetsanläggning. De finner även en osäkerhet i hur 5-7 §§ i anläggningslagen skulle bedömas i en framtida anläggnings-förrättning och anser sig sakna beskrivning av markåtkomst och ersättning för en sådan förrättning.

Lantmäteriet hänvisar till ett mål i domstol från 2013 som berörde fastighetsbildning i skiften. Utifrån målet belyser de att de inte finner det uppenbart att planförslaget utformning med två skiften av kvartersmark skulle anses uppfylla de allmänna lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1 § FPL.

Planeringsenhetens svar:

Inför antagande föreslås planlagd allmän plats fortsatt ha enskilt huvudmannaskap. Träkvista 1:18 ingår idag i Närlunda ga:4, som föreslås omprövas. Planeringsenheten noterar upplevd osäkerhet och förtydligar därför genomförandebeskrivning gällande ansvar, markåtkomst och ersättning för förrättning.

All mark inom planområdet föreslås fortsatt utgöras av en fastighet. Fastighetsbildning avses inte genomföras i samband med ett genomförande av planförslaget. Planeringsenheten har gjort en lämplighetsprövning som resulterat i föreslagen fördelning mellan allmän plats och kvartersmark. En del av lämplighetsprövningen har bestått av en ansökan om att upphäva strandskyddet. Länsstyrelsen har beviljat att upphäva strandskyddet inom den förslagna kvartersmarken, men inte inom den mark som planläggs för allmän plats. Detta då den mark som föreslås planläggas för allmän plats inte bedömdes ianspråktagen på ett sådant sätt att det motiverar särskilt skäl till upphävande av strandskyddet. Länsstyrelsens beslut fattades med stöd av Miljöbalken (1998:808). Regeringen har framfört att de delar Länsstyrelsens bedömning. Att planlagd allmän plats fortsatt är privatägd mark hindrar inte genomförandet av enskilt huvudmannaskap.

Övriga yttrandenGrundkarta:

Lantmäteriet yttrar att grundkartan inte bör vara äldre än tre månader.

Planeringsenhetens svar:

Inför antagande har grundkartan aktualiserats.

Inkomna synpunkter

Nedan redovisas inkomna synpunkter. Samtliga yttranden samt bilagor finns även i sin helhet att ta del av hos planeringsenheten.

Statliga och regionala myndigheter**Länsstyrelsen i Stockholms län***Sammanfattande bedömning*

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 12 kap. 1 § ÄPBL att kommunen inte har visat att planförslaget uppfyller krav avseende frågor som rör människors hälsa och säkerhet avseende risk för skred och översvämning.

*Hälsa och säkerhet**Risk för skred*

Kommunen har sedan samrådet tagit fram en geoteknisk utredning (Geotekniska byråns, 2016-01-29). Kommunen anger att den geotekniska utredningen inte påvisar någon risk för ras eller skred. Utredningen har dock inte undersökt stabiliteten för hela planområdet, utan har begränsat undersökningen till den norra delen. Länsstyrelsen anser att skredrisken för planområdet i sin helhet behöver utredas för att markens lämplighet ska kunna bedömas.

De delar av planområdet som är närmast Mälaren utgör aktsamhetsområde för skred enligt kartläggning från Sveriges geologiska undersökning (SGU) i samverkan med Statens geotekniska institut (SGI). Fastigheten är relativt plan, men höjdskillnader kan finnas i vattenområdet utanför

planområdet som bidrar till skredrisken inom planområdet. Baserat på förutsättningarna för skred för planområdet i sin helhet behöver kommunen bedöma eventuella konsekvenser för den planerade bebyggelsen samt behov av åtgärder. I bedömningen ska lasterna av markuppfyllnaden, som är en förutsättning för att undvika risk för översvämning vid högre vattennivåer i Mälaren, inkluderas. Även risken för erosion vid strandlinjen och ett förändrat klimat behöver beaktas i bedömningen av skredrisken. Hänsyn till ett förändrat klimat kan exempelvis beaktas genom konservativa antaganden om grundvatten- eller portrycksnivå i förhållande till vattennivå i Mälaren.

Risk för översvämning

Länsstyrelsen bedömer att översvämningsrisken är hanterad genom planbestämmelsen om lägsta grundläggningsnivå. Dock behöver kommunen visa genomförbarheten för uppfyllnad av marken utifrån de geotekniska förutsättningarna på platsen, se synpunkter avseende Risk för skred.

Övriga frågor av betydelse för planens genomförande

Upphävande av strandskydd

Länsstyrelsen beslutade i frågan om upphävande av strandskydd den 20 december 2016 (se dnr 5116-39556-2016). Länsstyrelsen bedömde att det föreligger särskilda skäl att upphäva strandskyddet såvitt avser strandskyddsupphävande för kvartersmark inom fastigheten Träkvista 1:18 i enlighet med Ekerö kommuns ansökan. Länsstyrelsen avslag dock kommunens begäran om upphävande av strandskydd inom del av fastigheten Träkvista 4:112. Beslutet överklagades till regeringen som avslag överklagandet och delade Länsstyrelsens bedömning om var strandskydd kan upphävas.

Till följd av att detaljplanen har anpassats efter Länsstyrelsens beslut vad gäller strandskyddsfrågan finns inget hinder för att genomföra detaljplanen med hänsyn till strandskyddet.

Trafikverket

Trafikverket kan konstatera att ett genomförande av detaljplanen medför marginell ökning av trafikpåverkan på det statliga vägnätet, varför Trafikverket inte har några synpunkter på förslaget.

Statens Geotekniska institut (SGI)

Enligt geoteknisk utredning består jorden inom området av ett tunt lager hummus följt av fyllning eller svallmaterial. Under detta lager finns ett tunt lager torrskorpelera som underlagras av lös lera. Leran har en mäktighet om 0,4 – 1,1 meter. Under leran påträffas friktionsjordar.

Föreslagen detaljplan innebär en höjning av marken främst för att uppnå länsstyrelsens rekommendationer om lägsta grundläggningsnivå för att undvika översvämningsrisker, +2,7 meter (RH2000) men även för att kunna ansluta på ett bra sätt till allmän plats.

Den geotekniska utredningen hanterar enbart risker kopplade till grundläggningsfrågor. Totalstabiliteten inom planområdet är därmed inte utredd, varken för dagens markanvändning eller för planerad ny markanvändning. SGI kan av denna anledning inte dela kommunens slutsatser om att det ej föreligger risk för ras eller skred. SGI noterar även att en utredning av erosionsrisker saknas helt.

En kompletterande utredning behöver genomföras med avseende på markstabilitet både för nuvarande och planerad användning men även för erosion längst den södra plangränsen. Detta är särskilt angeläget med tanke på att översiktliga karteringar visar på både förutsättningar för skred i finkorniga jordarter som är strandnära, förutsättningar för erosion vid vattendrag, sjöar, havskust och längst vattendrag¹, samt att förutsättningar för (begränsad) förekomst av kvicklera² föreligger.

SGI vill uppmärksamma att geoteknisk utredning avseende stabilitetsförhållandena måste utföras med lägsta detaljerade utredningsnivå enligt IEG Rapport 4:2010 alternativt IEG Rapport 6:2008. Redan genomförd geoteknisk utredning kan användas som underlag till en kompletterande utredning.

Framkommer det efter utredning att det erfordras åtgärder eller restriktioner för att marken ska vara lämplig ska dessa regleras i plankartan.

SGI ser från geoteknisk synvinkel att planläggning är möjlig förutsatt att ovanstående synpunkter beaktas i det fortsatta planarbetet.

Region Stockholm - Trafikförvaltningen

Region Stockholm har inga synpunkter på förslaget.

Lantmäteriet

Den allmänna platsen

För Lantmäteriet framstår det som oklart vilka fastigheter som kan eller bör anslutas till en gemensamhetsanläggning för den allmänna platsen inom planområdet. Det framstår inte heller som uppenbart hur väsentlighets-, båtnads och opinionsvillkoren (5-7 §§ AL) skulle bedömas i en framtida sådan anläggningsförrättning. Lantmäteriet kan inte heller se att frågan om markåtkomst och ersättning för en sådan förrättning berörts i genomförandebeskrivningen.

Grundkartans aktualitet

Lantmäteriet anser att grundkartan inte bör vara äldre än tre månader, eftersom uppgifterna annars kan vara inaktuella.

Fastigheter i flera skiften

I planbeskrivningen sägs i och för sig att fastighetsindelningen inte avses förändras till följd av planläggningen, men Lantmäteriet vill ändå framföra följande.

Mark- och miljööverdomstolen prövade i mål nr F2613-13 (2013-10-03) om en handelsfastighet kunde bildas i två skiften. Lantmäteriet yttrade sig i målet och anförde bl.a. följande:

”För bildande av småhusändamål inom detaljplan är lämplighetsprövningen begränsad i flera avseenden. Normalt består en sådan enhet av en tomt vars storlek begränsas av planbestämmelser. En generell utgångspunkt är att tomten ska vara tillräckligt stor för, men inte heller överstiga, behovet för ett bostadshus med plats för vissa vedertagna faciliteter (lek och utevistelse, trädgård samt parkering). Även två områden kan godtas, inom samma eller i olika kvarter, såvida den huvudsakliga tomtplatsen inte räcker till. I ett så fall ställs ofta krav på ett funktionellt samband mellan enheterna, vilket kan uttryckas som att det ena området behöver faciliteter på det andra för att fastigheten ska fungera väl. Ett exempel är att en småhusfastighet kan tillåtas ha garaget i grannkvarteret.”

I ljuset av det som anförts ovan framstår det inte som uppenbart att en fastighet bestående av de två skiftena av kvartersmark inom planområdet skulle anses uppfylla de allmänna lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1 § FBL.

Polismyndigheten

Polismyndigheten har ingen erinran.

Kommunala nämnder

Byggnadsnämnden (yttrande inkom 2022-05-03)

Byggnadsnämnden beslutar att yttra sig i enlighet med bygglovsenhetens bedömning. Byggnadsnämnden önskar även att detaljplanen reglerar takvinkel, förslagsvis att takvinkel ska vara mellan 20-45 grader, för att undvika en byggnad med platt tak.

Bygglovsenhetens bedömning:

Bygglovsenheten bedömer att detaljplanen är lämplig att arbeta vidare med.

Bygglovsenheten kan konstatera att kvartersmarken i det norra skiftet är förhållandevis låglänt. Detta innebär att vid byggnation krävs det att marken fylls upp för att klara den lägsta grundläggningsnivån (+2,80), alternativt att konstruktionen utförs vattensäker.

Bygglovsenheten kan vidare konstatera att befintligt fritidshus invid det södra skiftet görs planstridigt i samband med planläggningen. Fritidshuset kan lagligen fortsättningsvis nyttjas som bostad trots att det görs planstridigt, dock är några lovpliktiga åtgärder som berör byggnaden inte möjliga.

Bygglovsenheten kan även konstatera att det saknas reglering av komplementbyggnaders storlek och antal samt att det är otydligt om byggrätten för komplementbyggnaden i det södra skiftet ingår i den totala byggrätten eller är en separat byggrätt.

Miljönämnden

Beslut

Miljönämnden har inget att invända mot planförslaget.

Nämnden ser positivt på att det säkerställs genom planbestämmelse att stor del av kvartersmarkens yta skall möjliggöra infiltration av dagvatten.

Ärendebeskrivning

Planeringsenheten inom stadsbyggnadsförvaltningen har till miljönämnden remitterat utställningshandlingar för detaljplan på fastigheten Träkvista 1:18, Lundhagens strand.

Syftet med detaljplanen är att pröva uppförandet av en bostad samt komplementbyggnader med tillhörande tomt och i samband med det avsätta resterande mark som allmän plats. I samband med prövningen avses strandskyddet att delvis upphävas och befintlig brygga säkerställas samtidigt som Natura 2000-område inte ska påverkas negativt.

I samrådsförslaget ingick även fastigheten Träkvista 4:112 där ny bebyggelse planerades. Inför utställning har fastigheten utgått och planområdet består nu enbart av Träkvista 1:18.

Miljönämnden 2015-06-10, § MN 35, yttrat sig i samband med samråd för detaljplanen. Nämnden framförde synpunkter på risken för påverkan på växt- och djurliv och då i synnerhet småsvaltingen som utökad båttrafik och ökade dagvattenutsläpp kan medföra.

Miljöenheten bedömning

Planförslaget omfattar nu enbart fastigheten Träkvista 1:18 och avståndet till Natura 2000-området och den skyddsvärda småsvaltingen har därmed ökat väsentligt. Båttrafiken vid den befintliga bryggan bedöms också endast öka marginellt. När det gäller negativ påverkan av dagvatten till Mälaren så begränsas möjligheterna att hårdgöra ytor inom kvartersmark.

Övriga remissinstanser**Stockholm vatten och avfall**

Stockholm Vatten och Avfall, enbart VA-sidan, har inga invändningar mot detaljplaneförslaget med dnr PLAN.2003.6.

Ellevio AB

Ellevio har befintliga 10 kV och 0,4 kV distributionsledningar för el förlagda i allmän mark längs med Lundhagens strand, norr om och utanför planområdet. Ledningarna måste beaktas ifall åtgärder i allmän mark planeras.

Åtgärder i Ellevios befintliga anläggningar utförs efter beställning till Ellevio samt bekostas av beställare.

Skanova

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Om Skanova tvingas vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Vattenfall

Vattenfall Eldistribution AB har inget att erinra i rubricerat ärende.

Södertörns brandförsvarsförbund

Södertörns brandförsvarsförbund har inga synpunkter i ärende PLAN.2003.6.

Berörda sakägare:**Yttrande 1****Vår inställning**

Vi bestrider att föreslagen detaljplan för Träkvista 1:18, Ekerö kommun, antas.

Motivering

Vi anser att ingen byggnation ska ske överhuvudtaget på Träkvista 1:18 men har bland andra följande synpunkter på detaljplaneförslaget.

Grundläggningsnivå

De föreslagna planbestämmelserna reglerar grundläggningsnivån till minimum +2,8 m RH2000. Markförhållandena medför vissa behov av fyllningsåtgärder och pålning kommer krävas vid grundläggningen. Högsta nockhöjd föreslås till 7 m över marknivå (högsta fasaden).

I utställningshandlingarna står att "Byggnadens grundläggningsnivå regleras att hamna i nivå med angränsande gata". Angränsande gata kan bara avse Lundhagens Strand. Denna reglering är dock inte införd i förslaget till planbestämmelser, där endast en miniminivå är uttryckt.

Beroende på hur högt grunden läggs, kommer landskapsbilden och utsikten från bakomvarande hus påverkas väldigt annorlunda och ny bedömning behöver göras av den påverkan. Som nu är går det inte att bedöma hur hög byggnaden kommer att bli över nollplanet och därmed inte heller hur stor störningen blir för bakomvarande fastigheter.

Grundläggningsnivån i detaljplanen ska således regleras till en specifik höjd om +2,8 m RH2000.

Byggnadstypen och påverkan på landskapsbilden

Byggnation i det omkringliggande området följer planbestämmelserna i detaljplan nr 183. I stort sett hela planområdet är begränsat till friliggande enfamiljshus. Det innebär att området i sin karaktär är ett tryggt villaområde med familjekänsla.

Föreslagen detaljplan för Träkvista 1:18 tillåter bostadshus i form av huvudbyggnad med högst två bostadslägenheter. Ett hus som detta kräver en byggnadstyp som väsentligt avviker från omkringliggande byggnaders karaktär och därmed givetvis upplevas som ett, i negativ bemärkelse, avvikande element i området. Vi anser att en sådan byggnad strider mot 2 kap 6 § plan- och bygglagen (PBL) och intresset av en god helhetsverkan.

Det finns ingen förklaring till varför kommunen anser att liggande planförslag bör tillåta ett lägenhetshus på just fastigheten Träkvista 1:18. Det inte är tillåtet på någon annan fastighet i Lundhagenområdet, med undantag för flerfamiljshusen runt Rullerumsvägen längre upp i området, som med sin närhet till kollektivtrafik och skolomsorg är lämpade för detta.

Det vore mycket olämpligt att i området öppna upp för andra byggnadstyper än enbostadshus då det väsentligt skulle ändra områdets unika villakaraktär.

Vidare stipulerar detaljplanen för bakomliggande fastigheter (detaljplan nr 183) att "särskild hänsyn till gruppens byggnadsstil" ska tas. Det vore därför lämpligt om de föreslagna planbestämmelserna för Träkvista 1:18 på liknande sätt reglerar detta så att områdets karaktär bevaras.

Större blandning av byggnadstyper, boendeformer eller arkitektur, är heller inte något som uttryckts som ett mål i programförklaringen eller andra dokument som ligger till grund för detaljplaneförslaget. Tvärtom anger planprogrammet (s. 6) att "Utformningen av ny bebyggelse föreslås begränsas i linje med de bestämmelser som föreslås i detaljplan för Träkvista 1:9 m fl (Lundhagenområdet)".

Viktigt att notera att föreslagna planbestämmelser för Träkvista 1:18 tillåter en betydligt högre byggnadshöjd än vad som gäller för bakomliggande fastigheter. Det är naturligtvis inte rimligt.

Vidare ska noteras att de bakomliggande husen ligger i en sluttning och de nedre längs Lundhagens Strand är suterränghus. Denna byggnadstyp är med största sannolikhet vald för att inte skymma utsikten för boende på Oa-vägen och för boende även längre upp i området. Boende på Oa-vägen har i sin siktlinje endast det övre planet av husen på Lundhagens Strand, dvs. i princip detsamma som om husen på Lundhagens Strand vore i enplan ur deras synvinkel. Detta ger ett helhetsintryck som vackert smälter in i den sluttande topografin ner mot grönområdet och stranden längs Mälaren. Ett hus med den byggnadshöjd som föreslås i planen för Träkvista 1:18 skulle starkt avvika från och störa den helhetsbilden.

Marken på Träkvista 1:18 är platt och ligger på samma marknivå som fastigheterna längs lokalgatan Lundhagens Strand. Ett tvåvåningshus på Träkvista 1:18 skulle alltså kraftigt påverka utsikten för boende på såväl Lundhagens Strand som Oa-vägen och även för boende längre upp i området. Det är följaktligen rimligt att det i detaljplanen regleras att ett bostadshus på Träkvista 1:18 endast får uppföras i ett plan och, mot bakgrund av ovan, endast för en bostad.

Sammanfattningsvis bör föreslagna planbestämmelser ändras och användningen av föreslagen kvartersmark i nordöstra delen av Träkvista 1:18 regleras till ett friliggande enbostadshus i ett plan med en betydligt lägre tillåten byggnadshöjd än bakomliggande byggnader, istället för huvudbyggnad i två våningar med två lägenheter.

Det är vidare otydligt var den tilltänkta huvudbyggnaden är avsedd att placeras. Den norra egenskapsgränsen uppmäter ca 30 meter i öst-västlig riktning, vilket möjliggör för olika placering av

en huskropp. Placeringen av byggnaden behöver därför definieras mer exakt för att närliggande fastighetsägare ska kunna göra en adekvat bedömning av påverkan på landskapsbilden och siktlinjerna. Detta bör ske i detaljplanen.

Påverkan på landskapsbilden och siktlinjerna är, oavsett exakt placering av huvudbyggnaden, gravt underdriven och står inte i proportion till intresset och syftet med den föreslagna planen då den föreslagna planen innebär att en enskild privat fastighetsägares intresse att bygga ett hus tillåts väga tyngre än det stora flertalet omkringliggande fastighetsägare vars utsikt och landskapsbild försämras markant.

De siktlinjer som är utritade på kartbilden på sidan 13 i planbeskrivningen är fiktiva och inte i överensstämmande med verkligheten. Vidare utgår bedömningen av påverkan på bakomliggande fastigheters siktlinjer att det enda som är relevant att bedöma, och att det enda som räknas som utsikt, är utsikt över Mälaren. Ingen hänsyn är tagen till utsikten över själva grönområdet och träden samt att ljuskontamineringen idag är i det närmaste obefintlig medan bebyggelse på Träkvista 1:18 mycket negativt skulle påverka upplevelsen av området kvälls- och nattetid.

Vi, som är ägare till fastigheten Träkvista 1:161 vilken ligger rakt bakom Träkvista 1:18, har flera meter breda fönsterpartier som vetter mot Träkvista 1:18. Detaljplaneförslagets placering av huvudbyggnaden på Träkvista 1:18 är otydlig men innebär, oavsett exakt placering, att en stor del av vår idag fria utsikt över ett vackert grönområde och Mälaren blockeras av en husvägg.

Vi som är ägare till fastigheten Träkvista 1:26 kommer, liksom ägarna till fastigheten 1:161, att få vår utsikt kraftigt negativt påverkad. Vi fick, innan vi köpte vår tomt, ett besked från stadsarkitektkontoret Ekerö kommun att fastigheten 1:18 var klassad som parkmark och därmed inte skulle bebyggas i framtiden. Med det beskedet som en förutsättning förvärvade vi därmed vår tomt. Att kommunens besked till oss om att Träkvista 1:18 inte skulle bebyggas inte tas hänsyn till nu är för oss mycket svårförståeligt.

Sammanfattningsvis har byggnation på Träkvista 1:18 enbart negativa konsekvenser, såväl naturkulturella som ekonomiska, för samtliga omkringliggande fastighetsägare samt kommuninvånarna. Vi anser att planen härvid strider mot 4 kap 36 § och 2 kap 9 § PBL.

Anpassning av gemensamhetsanläggning till de nya förutsättningarna

Tekniska nämnden påpekar i Samrådsredogörelsen att vändplanen på den östra delen av lokalgatan Lundhagens Strand måste anpassas på så sätt att bl.a. räddningsfordon och sopbilar kan vända där. Detta måste kunna ske med hjälp av en enda backningsmanöver. Trots detta har vändplanen utgått ur detaljplaneförslaget. Kommunen hänvisar till att vändplanen har möjlighet att byggas ut inom ramen för den redan existerande detaljplanen.

Det är inte tillräckligt att det finns en möjlighet att bygga ut vändplanen inom ramen för existerande detaljplan. En fri passage och tillräckliga ytor är en absolut förutsättning för att ytterligare belasta den smala lokalgatan Lundhagens Strand, både för räddningsfordon i en akutsituation såsom brand eller sjukdom, och vid den regelbundet återkommande sophämtningen.

Kommunen är enligt lagen om skydd mot olyckor (LSO) ansvarig att tillse förebyggande verksamhet för att effektivt förhindra eller begränsa skador till följd av bränder och andra olyckor. Kommunen ska vidare ha ett handlingsprogram för räddningstjänsten som anger bl.a. förmågan att genomföra räddningsinsatser för varje typ av olycka (3 kap 8 § LSO).

Ekerö kommun är medlem i Södertörns Brandförsvarsförbund (SBFF). Förbundsordningen innebär att SBFF hanterar Ekerö kommuns skyldigheter och befogenheter enligt ovanstående lag. Handlingsprogrammet är ett styrdokument som anger mål och förutsättningar för kommunerna i

SBFF. Nuvarande handlingsprogram (SBFF 2022–2023), pekar särskilt ut brand i bostäder som en risk/händelse som behöver prioriteras. Handlingsprogrammet sätts i effekt genom ett antal Fokusområden med Effektmål. Ett av Fokusområdena i nuvarande handlingsprogram är Effektiva räddningsinsatser (6.2.1.2) med särskilt Effektmål 1.4 att skadeavhjälpande åtgärder kan påbörjas i tid, där "Framkomsttiden för räddningstjänstens första resurs på plats vid insatser mot händelsetyperna brand i byggnad..." etc. Vidare Fokusområde samverkan (6.2.2.2) med Effektmål 2.3 som pekar på vikten av "...samverkan med stadsbyggnads- / samhällsförvaltningen...ska framförallt syfta till att få en likriktad syn på samverkan avseende plan- och byggfrågor."

I SBFF:s PM 609 (2021-11-23) redovisas brandförsvarsförbundets syn på framkomlighet och andra specifikationer för att kunna utföra räddningsinsatser. I PM:n konstateras att för att räddningstjänstfordonen ska ha god framkomlighet krävs att vägen ska utformas enligt gällande vägregler. Dokumentet är enligt SBFF att se som brandförsvarsförbundets "starka rekommendationer" som baseras på erfarenheter från verkliga insatser. Vidare grundar sig vägledningen på gällande regler som exempelvis Boverkets byggregler, BFS 2011:6 med ändringar t.o.m. BFS 2020:4 (BBR 29). Avsikten med PM:n är uttryckligen att det ska fungera som internt stöd vid exempelvis plan- eller byggärenden.

PM 609 klargör att vägar bör utformas så att rundkörning eller vändning möjliggörs. Vidare tydliggörs i PM 609 de olika krav som kan ställas på en väg för räddningsfordon, inklusive vändradie och vägbredd.

Enligt 3 kap. 1 § LSO är det kommunens skyldighet att vidta åtgärder för att bland annat förebygga skador till följd av bränder samt verka för skydd mot andra olyckor än bränder. Som anförts ovan, har kommunen via SBFF för detta tagit fram ett handlingsprogram som bland annat fokuserar på samverkan mellan räddningstjänst och kommun vid plan- och byggärenden.

Genom att låta såväl lokalgatan Lundhagens Strand som vändplan utgå ur det nu föreliggande detaljplaneförslaget, ignorerar kommunen de åtgärder för allmänhetens säkerhet som beskrivs i handlingsplanen och uppfyller därmed inte det uttryckliga ansvar kommunen har enligt LSO. Det kan inte anses som något annat än ett ur kommuninvånarnas hänseende mycket allvarligt förbiseende av kommunens skyldigheter.

Därmed ska:

- a) en grundlig utredning av de krav som kan ställas på lokalgata och vändplan för att säkerställa räddningstjänstens framkomlighet genomföras,
 - b) en utbyggnad av särskilt vändplanen vara en förutsättning för genomförandet av den föreslagna detaljplanen,
 - c) en utbyggnad av vändplanen vara en förutsättning för uppförandet av ett hus för permanentboende på Träkvista 1:18,
 - d) eventuella nödvändiga exploateringsavtal med relevanta fastighetsägare för att tillse ovanstående ingås
- senast i samband med den föreslagna detaljplanens ikraftträdande.

Risken för spridning av parkslide

Enligt Naturvårdsverket är parkslide den invasiva växt som är svårast att bekämpa eftersom den:

- kan etablera sig lätt på närapå vilken typ av jord som helst,
- sprids med ytterst små rot- eller stamfragment, i vissa fall så små som 0,7 millimeter,
- har en tidig tillväxt på våren och bildar snabbt täta bestånd,
- kan använda sina lagrade resurser till att skjuta nya skott många år efter att bekämpning har påbörjats,
- kan reagera på bekämpningsförsök genom att skjuta rotskott upp till sju meter från huvudplantan, och

- har högre tolerans mot kemiska bekämpningsmedel jämfört med många andra arter.

Naturvårdsverkets rekommendation är att aldrig röra parkslide. Sannolikheten att sprida den är större än att lyckas få bort den. Växten triggas igång av åtgärder. I dagsläget saknas bekämpningsmetoder som man med säkerhet kan rekommendera eller garantera att de kommer att fungera i alla situationer.

Parkslide kan konkurrera ut andra växter på platser där den etablerat sig och kan ibland bilda i princip rena

monokulturer. Det förändrar livsmiljöerna för arter såsom groddjur, kräldjur, fåglar och däggdjur som därför kan påverkas mycket negativt. Parkslide har även negativa effekter på ekosystemtjänster (exempelvis kan områden växa igenom så att man inte kan promenera där, trädgårdar kan inte odlas längre, etc.) och begränsar möjligheten till markanvändning. De kraftiga rötterna kan tränga in i byggnader och vattenledningar och orsaka materiella skador.

En utredning om vilka risker för spridning av parkslide som finns dels med en ökad tillströmning av människor på området dels i samband med markarbeten vid byggnation saknas i detaljplaneförslaget. Likaså saknas förslag på tvingande åtgärder för att säkerställa att omkringliggande fastigheter inte påverkas negativt genom vidare spridning.

Mot bakgrund av ovanstående krävs

- a) en utredning gällande de ökade riskerna för parkslidens spridning till kringliggande områden och övriga fastigheter, samt
- b) att väl avvägda och betryggande bekämpningsåtgärder vidtas senast innan påbörjandet av eventuell byggnation och vedertagna markarbeten på fastigheten, och att
- c) dessa åtgärder samt utredningar som underbygger dessa åtgärders adekvans behöver klargöras i detaljplanen.

Den påstådda positiva effekten för allmänheten

Lundhagens Strand är ett mycket populärt vandringsstråk bland kommuninvånarna. Såväl vardagar som helger syns en strid ström av människor som promenerar, joggar, rastar hundar, går med barnvagn etc. i området. Stråket är populärt tack vare mycket låg trafikbelastning, natursköna omgivningar med fri utsikt över de fina grönområdena samt närheten och den fria sikten till Mälaren. Längs sträckan från Lundhagsbadet till Södran är det endast fastigheterna Träkvista 1:18 och 1:17 och till viss del 4:112 som sammanhållet har fri sikt över grönområdena och mot Mälaren.

Det vore oerhört olyckligt, och skulle negativt påverka allmänhetens upplevelse i området, om en exploatering av och byggnation på Träkvista 1:18 överhuvudtaget sker. Upplevelsen av att befinna sig nära grönområde och vatten kommer ersättas av upplevelsen att gå vid en husvägg. Landskapsbilden kommer brytas, och naturupplevelsen som gör att så många väljer denna väg vid promenad och träning, kommer påverkas mycket negativt.

Den påstådda nytta och positiva effekt den ändrade detaljplanen skulle ha för allmänheten, dvs. att marken öppnas upp för allmänheten genom ett ökat tillgängliggörande, är vilseledande. Det framgår inte på vilket sätt ökad tillgänglighet för allmänheten ska beredas till naturmarken på fastigheten Träkvista 1:18 jämfört med vad som redan gäller enligt nuvarande planbestämmelser.

Fastigheten Träkvista 1:18 är park/naturmark och allmänheten har redan idag rätt att beträda marken. Den ökade tillgängligheten i jämförelse med om marken varit en privat villatomt är redan realiserad i och med antagande av den gällande detaljplanen från 1959. Det är tvärtom så att ett beslut som innebär att byggnation möjliggörs på Träkvista 1:18 skulle innebära en inskränkt rätt till

tillträde till marken i förhållande till vad som gäller idag, eftersom en del av marken riskerar att bebyggas med ett lägenhetshus och komplementbyggnad med tillhörande betydligt utökad hemfridszon och tomtinräkning.

Så sent som 2006 presenterade kommunen en detaljplan för Lundhagenområdet där det tydliggjordes att naturområdet längs stranden i området – inklusive Träkvista 1:18 – ska vara naturmark och tillgänglig för allmänheten. Allemansrätten var uppenbarligen inte utsläckt då och någon utsläckning har givetvis inte skett sedan dess. Det är snarare så att fastigheten Träkvista 1:18 uppfattas som något övergiven.

Sammanfattningsvis innebär ett antagande av detaljplanen ingen som helst positiv förändring för allmänheten. Den föreslagna detaljplanen medför snarare kraftiga negativa konsekvenser. Balansen mellan de olika intressena i det föreslagna beslutet att anta detaljplanen, är således obefintlig.

Därmed konstateras följande:

- a) Den påstådda positiva effekten för allmänheten. dvs. öka tillgängliggörandet och rätten att tillträda naturmarken, är en rätt som allmänheten redan har.
- b) Det allmännas intresse av att hålla området oexploaterat ska väga väsentligt tyngre än i) det privata intresset att uppföra ett lägenhetshus på fastigheten, och ii) nyttan av att tillföra en boendevolyt av två lägenheter till kommunen.

Avslutande kommentarer

Vid prövning av frågor enligt PBL ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. Vilka allmänna intressen som ska beaktas anges bl.a. i 2 kap. PBL. Därvid har kommunen en skyldighet att beakta och utreda en rad omständigheter i planärenden som är angelägna för allmänheten och miljön. Samtidigt ska det göras en avvägning och finnas balans mellan det allmänna och enskilda motstridiga intressen. Det handlar också om att kommunen måste ta fram det kunskaps- och beslutsunderlag som behövs i den prövningen.

I förevarande fall handlar det inte om ett beslut som utgår från det allmännas intresse och som ska ställas i

proportion till motstående enskildas intressen, utan tvärtom, om ett beslut som utgår från en enskild privat fastighetsägares intresse att bygga ett bostadshus med två lägenheter som ska ställas i proportion till ett stort antal närliggande fastighetsägares enskilda intressen och, inte minst, alla kommuninvånarnas intresse att kunna nyttja Lundhagenområdets naturområden, vilket är delvis syftet med det mycket starka skyddet mot att bebygga strandnära områden, samt miljöhänsyn.

Med utgångspunkt i det ansvar som åligger kommunen, och den avvägning mellan allmänna och enskilda intressen som ska göras, är det mycket svårt att förstå på vilka bevekelsegrunder kommunen driver förevarande planärende. Intrycket är att Ekerö kommun låtit ett fåtal fastighetsägare, nu endast en, agera utifrån egna intressen, med inhägnader, m.m., och underlåtit att vidta åtgärder för att genomdriva den gällande detaljplanen från 1959.

Det kan svårigen motsägas att kommunens ursprungliga tanke var att tydliggöra att området i Lundhagen närmast Mälaren är ett naturområde, som allmänheten ska ha såväl rättslig som praktiskt tillgång till i enlighet med syftet med allemansrätten. För bara några år sedan var planen ett öppet gångstråk från Lundhagsbadet till Södran och bort mot Ekerö kyrka.

Av den tanken återstår nu ett planförslag som omfattar en enskild fastighet som ägs av en enskild privatperson som på naturmark vill bygga ett hus för två lägenheter, som dessutom tillåts vara högre än bakomliggande hus på samma marknivå.

Kommunen torde vara väl medveten om hur det ser ut i området och hur ett genomförande av planförslaget skulle uppfattas av närliggande fastighetsägare och av allmänheten. Kringliggande omständigheter bidrar starkt till att den privata sfären kring den föreslagna byggnationen på fastigheten Träkvista 1:18 sannolikt kommer att utvidgas långt utöver vad som är formellt angivet i planen.

Angelägenheten för det allmänna är att behålla ett öppet, grönt naturområde. Det finns inte en enda kommuninvånare, förutom de som skulle bosätta sig i det tänka lägenhetshuset (dvs. maximalt två familjer) samt fastighetsägaren, som har nytta av att detaljplanen antas. Kommunen väljer ändå att lägga kommunala resurser på att driva en detaljplaneprocess som omfattar ett enskilt privat särintresse, på en plats som är naturmark och som är angeläget att bevara utifrån allemansrättsliga principer, istället för att bevara marken i ett sammanhängande stråk, vilket verkligen hade varit att ta till vara allmänhetens intressen. Dessutom utan att säkerställa skötsel, säkerhet och centrala samhällsfunktioner samt utan tillbörlig miljöhänsyn.

Lundhagens tomt- och bryggförening

Som ägare av Träkvista 1:17 har vi synpunkter/yttrande på ärende med diarienummer PLAN.2003.6 gällande förslag på detaljplan för fastigheten Träkvista 1:18. Våra synpunkter är följande:

För det första bestrider vi starkt från föreningen att det ska ske en byggnation på Träkvista 1:18.

- Att förslaget skulle vara positivt för allmänheten stämmer inte då landskapsbilden förlorar mycket av sin karaktär, dels på grund av att grannskapets grönytor försvinner, dels på grund av att den översvämningsutsatta naturmarken måste höjas och därmed på sina ställen hamna högre än vägen "Lundhagens Strand".
- De många Ekeröbor som passerar gående, joggandes och cyklandes på "Hälsans stig", vilken går förbi Träkvista 1:18, tappar sin vackra vy gentemot Mälaren.
- Allmänhetens intressen var ytterst tveksamt tillgodosedda i det senaste förslaget från samrådet men är nu helt överspelade. Att kunna passera genom dessa två fastigheters parkmark, som kommunens tanke då var, är nu effektivt blockerade genom att Träkvista 4:112 inte längre finns med i bilden.
- Den mark som är tänkt att frånträdas som allmän parkmark behöver organiseras som en gemensamhetsanläggning ihop med närmast berörda sakägare för att undvika den överhängande risken att marken sköts så att den får en fortsatt privatiserad karaktär av 1:18.
- Planen är att ett stort tvåvåningshus med två lägenheter ska uppföras. Tillsammans med den kraftiga markhöjningen som krävs kommer i så fall en sådan byggnad att sticka ut i höjd jämfört med den omgivande bebyggelsen med enfamiljshus i ett plan eller med souterräng. Bakomliggande hus är betydligt lägre än det planerade tvåvåningshuset och planen står därmed ej i proportion till övrig bebyggelse. Att kommunen ska tillåta att ett så högt hus byggs, som hämmar utsikt och känslan av närheten till Mälaren, är orimligt.
- Planen tillåter att lägenheter/parhus byggs vilket innebär att man med planen frångår den karaktär som övrig bebyggelse i området och dess gällande planer har. Detta är ett villaområde med enfamiljshus/villor som ligger i slutning och som är uppförda så att de ej skymmer utsikten för bakomvarande fastigheter.
Att medge byggande av lägenheter/ parhus är endast i förmån för en enskild ägares möjlighet att maximera sitt värde på denna fastighet. Det går ej i linje med modern praxis där hänsyn tas till grannar och området i sin helhet.
- Att driva igenom förslaget innebär att kommunen sätter ett enskilt privat intresse framför allmänhetens intresse.

Utöver ovanstående så är marken på Träkvista 1:18 av sådan beskaffenhet att Byggnadsnämnden fram till 2010 ansett den olämplig för byggnation. Vad är det som har förändrats?

Sammanfattning

Efter utställningen har planhandlingarna kompletterats och justerats med anledning av de inkomna synpunkterna. En ny geoteknisk utredning har tagits fram som inför antagande sänts över till Länsstyrelsen i Stockholms län samt Statens geologiska institut med anledning av deras yttranden under utställningstiden. Sammantaget har de inkomna synpunkterna under utställningen lett till att planförslaget har reviderats enligt följande:

Plankarta

- Grundkartan har aktualiserats.

Planbeskrivning

- Revidering under avsnitt *Geoteknik* utifrån ny geoteknisk utredning (2022-10-05) som togs fram efter utställningen.
- Förtydligande gällande parkslide och att åtgärder i och invid växten bör undvikas.
- Förtydligande kring innebörd av gällande byggnadsplan för planområdet.
- Förtydligande kring byggrätt för komplementbyggnader samt bestämmelsen e².
- Ny illustration samt sektion har lagts till för att visa exempel på påverkan på grannfastigheter.
- Mindre redaktionella ändringar.

Genomförandebeskrivning

- Förtydligande har införts gällande ansvar, markåtkomst och ersättning för förrättning.

Ändringarna föranleder inte någon förnyad granskning eftersom de inte bedöms vara av väsentlig art.

Sammanfattning av inkomna synpunkter som ej tillgodosetts:

- Planområdet ska lämnas oexploaterat.
- Planområdet ska som helhet göras tillgängligt för allmänheten.
- Högst en bostadslägenhet ska tillåtas.
- Möjlig byggnadshöjd är för hög, en våning bör tillåtas.
- Grundläggningsnivån ska regleras till en specifik höjd.
- Takvinkel behöver regleras för att undvika platt tak.
- Huvudbyggnadens möjliga placering behöver bli mindre flexibel.
- Utblickar begränsas i för stor utsträckning.
- Kommunen bör vara huvudman för allmän plats.
- Gata och vändplan, utanför planområdet, anses behöva rustas upp och byggas ut i samband med genomförandet av detaljplanen. Utredning av krav på lokalgata och vändplan behöver genomföras.
- Exploateringsavtal behöver tecknas mellan kommun och markägare.
- En utredning av spridningsrisk för parkslide behöver tas fram, där även bekämpningsåtgärder behöver vidtas innan byggnation och markarbeten.
- En passage, mellan delarna för kvartersmark, behöver säkerställas där annan än huvudmannen för allmän plats ska ges möjlighet att ansvara för skötseln.

Följande yttranden har inte fått sina synpunkter tillgodosedda:

Samrådsyttranden:

- Lundhagens tomt- och bryggförening
- Närlunda vägförening
- Tekniska nämnden (kommunal instans)
- Miljöstrateg (kommunal verksamhet)
- Yttrande 1
- Yttrande 2
- Yttrande 3

Utställningsyttranden:

- Byggnadsnämnden (kommunal instans)
- Yttrande 1
- Lundhagens tomt- och bryggförening

Planeringsenheten bedömer att förslaget är en lämplig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen.

Planeringsenheten

Tommie Eriksson
Miljö- och stadsbyggnadschef

Holger Nilsson
Planarkitekt