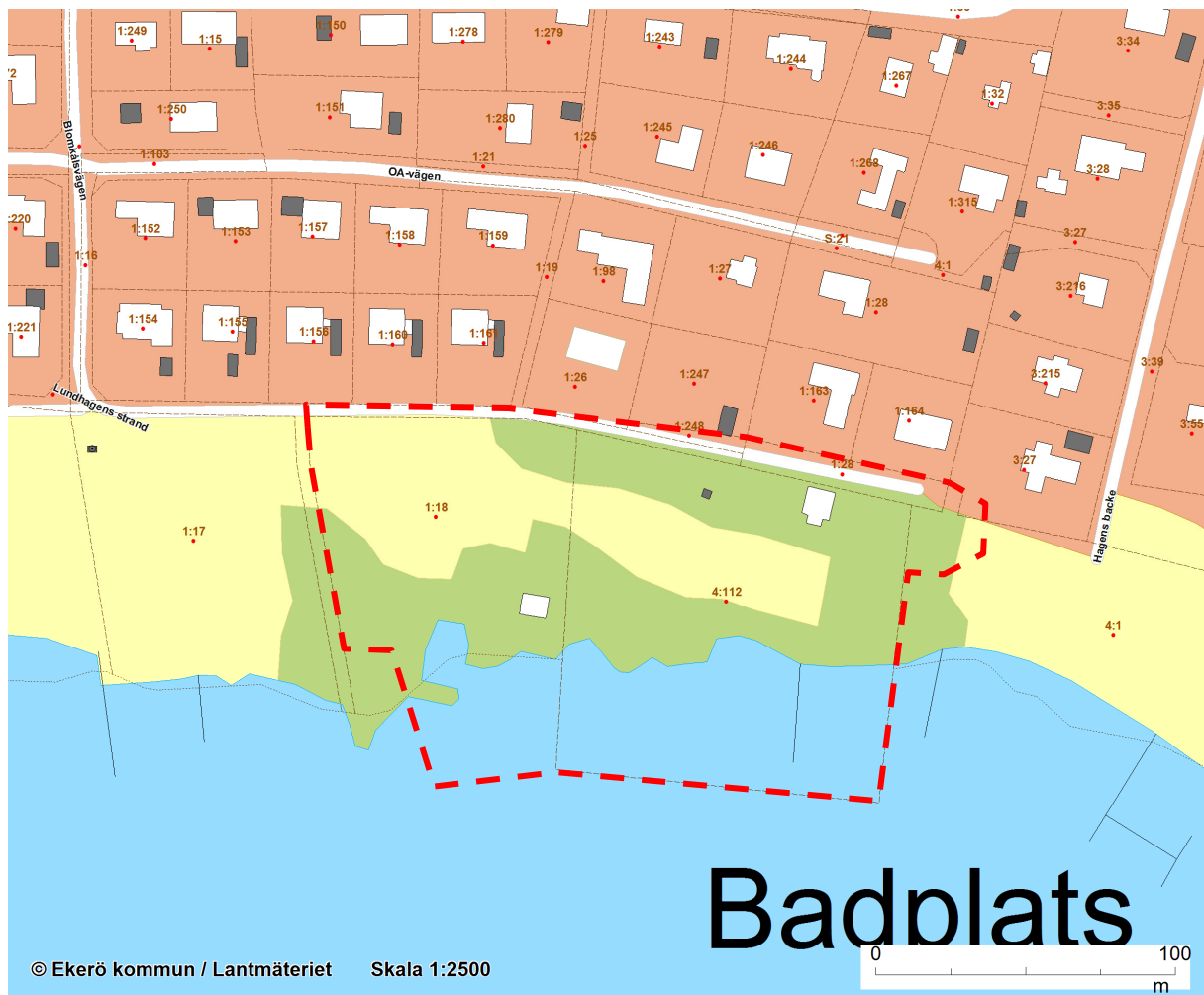


**SAMRÅD
NORMALT PLANFÖRFARANDE**

Detaljplan för fastigheterna *Träkvista 1:18, 4:112 m fl* på Ekerö i Ekerö kommun, Stockholms län
dnr 2003.6.214

PLANBESKRIVNING


Utdrag ur fastighetskartan. Planområdet markerad med streckad linje.

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning

Ytterligare handlingar:

- Behovsbedömning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att pröva ytterligare bostadstomter inom planområdet och i samband därmed avsätta resterande mark som allmän plats.

PLANDATA

Planområdet ligger i Lundhagen ca 3,5 km söder om Ekerö centrum. Planområdet består av fastigheterna Träkvista 1:18 och 4:112 samt de delar av Träkvista s:20, 1:26, 1:28, 1:248, 3:27 samt 4:1 som omfattas av vägområde för Lundhagens strand. Planområdet avgränsas i söder mot Mälaren och i norr av lokalgatan Lundhagens strand. I öster går plangränsen i fastighetsgräns mot Träkvista 4:1, som är kommunägd. I väster gränsar fastigheten Träkvista s:20, vilken är en samfällighet.

Planområdet omfattar ca 16000 kvm landområde samt ca 8000 kvm vatten. Träkvista 1:18 är privatägd och har en landareal på 6670 kvm samt inget vatten. Träkvista 4:112 är privatägd och har en landareal på 6398 kvm samt vattenareal 5590 kvm.

Avgränsningen av detaljplanen följer i väster samma plangräns som i gällande detaljplan för Lundhagenområdet.

Hantering

Detaljplanen ska hanteras enligt den äldre plan- och bygglagen 1987:10 (ÄPBL) då beslut om planläggning av det aktuella området gavs före den 2 maj 2011. Enligt övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen 2010:900, ska äldre föreskrifter "fortfarande gälla för mål och ärenden som har påbörjats före den 2 maj 2011".

Detaljplanen hanteras med normalt planförfarande.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Planområdet, liksom hela Ekerö kommun, omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser 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. Tätortsutveckling ska inte hindras.

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. Skydds föreskrifterna finns att ta del av hos de medverkande instanserna och ska beaktas vid exploatering av

programområdet. En 50 meter bred zon av strandremsan och vattnet ingår i den primära zonen. Övrig mark ingår i den sekundära skydds zonen.



Planområdets läge i tätorten.

Strandskydd

Strandskydd gäller inom vattenområdet och allmän plats inom 100 meter från strandlinjen. Inom kvartersamark för bostad är strandskyddet upphävt. Hela det aktuella planområdet ligger inom 100 meter från vattenlinjen och strandskyddet återinträder i och med en ny planprocess. Strandskyddet behöver därför upphävas på nytt. Se vidare under ”Upphävande av strandskydd”.

Översiktsplanen

Gällande översiktsplan för Ekerö kommun antogs år 2005. I denna redovisas planområdet som befintligt tätortsområde. Planförslaget är förenligt med intentionerna i översiktsplanen att den främsta bostadsutbyggnaden ska ske inom tätortsbandet samt lokala centrum och serviceorter. Översiktsplanen anger även att ny tomtplats för friliggande huvudbyggnad inom nytillkommande detaljplaner ska vara minst 1000 kvm.



Ortofot 2012

Detaljplaner etc

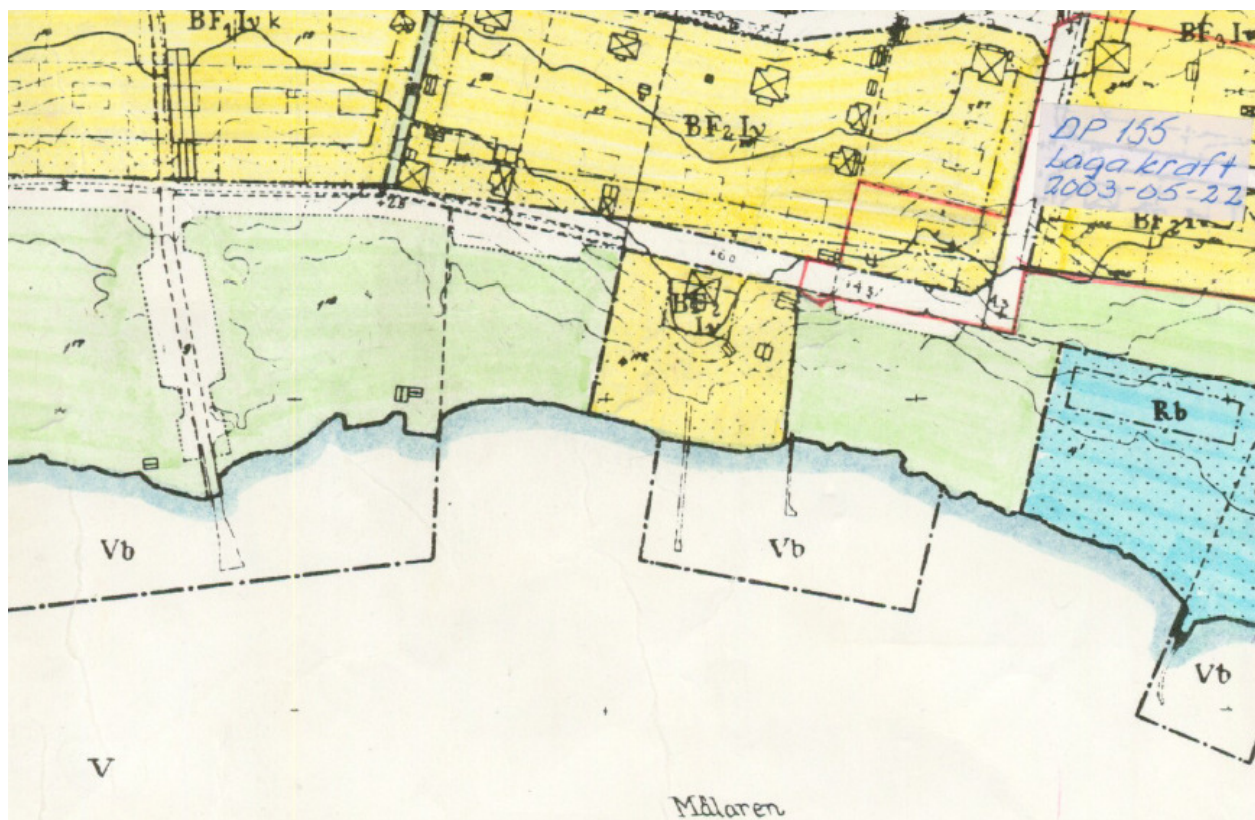
För större delen av planområdet gäller en detaljplan (fd byggnadsplan) från 1959 och anger användningen bostad respektive naturmark för det aktuella området. Hela fastigheten Träkvista 1:18 och den västra delen av Träkvista 4:112 är naturmark i gällande detaljplan. Resterande del av Träkvista 4:112 är avsatt som kvartersmark för bostadsändamål.

Program för planområdet

Ett program har tagits fram och skickats ut på remiss till sakägare och myndigheter våren 2010. Programmet föreslog att hela planområdet delades på fem strandtomter. Därefter har förslaget minskats så att knappt hälften av planområdet blir allmän platsmark, natur. Inga ytterligare bryggor föreslås kunna tillkomma.

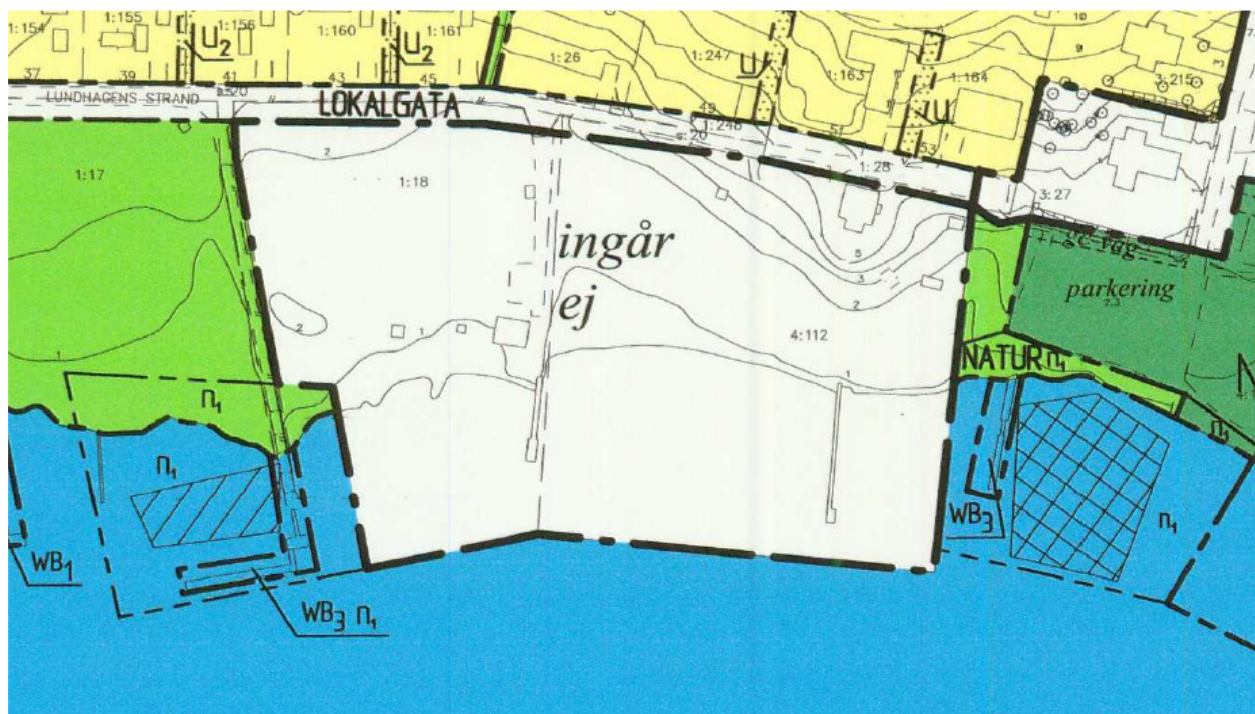
Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden har 2003-04-23 §113 uppdragit åt stadsarkitektkontoret att ändra detaljplanen för fastigheten Träkvista 4:112. Ändringen ska behandlas ihop med redan givet uppdrag för planändring för Träkvista 1:18 (Byggnadsnämnden 2002-02-20 § 41).



Utdrag ur gällande detaljplan från 1959.

Marken för lokalgata ingår i gällande detaljplan för Lundhagenområdet, laga kraft 2011-11-24.



Utdrag ur gällande detaljplan för Lundhagenområdet från 2011.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Geotekniska förhållanden

Marken i området består i stor utsträckning av lerjord. Strandlinjen är förstärkt med sten.

Radon

Enligt en översiktlig radonkarta (Terraplan AB) ligger området inom normalriskområde.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inga kända fornlämningar finns i området.

Bebyggelse

Området ligger i anslutning till ett större villaområde med både nya och äldre hus. Inom Träkvista 1:18 finns en mindre byggnad. Den används idag som fritidshus och har enligt intyg från tidigare ägare nyttjats för sommarboende sedan 1930-talet. Träkvista 4:112 är bebyggd med en villa från början av 1900-talet samt tillhörande uthus.

Det program som samråddes innehöll ett förslag med 5 nya strandtomter. Detta samrådsförslag innehåller möjlighet till fyra tomter. Den östligaste delen av planområdet, den del av gällande detaljplan (1959) som avsattes för bostadsbebyggelse, föreslås kunna delas i två tomter som sträcker sig fram till strandlinjen.

I den del som enligt gällande detaljplan är naturmark föreslås att två villor kan tillkomma. Dessa ligger minst 25 meter från strandlinjen. Naturmark, med tillräcklig bredd för att den ska upplevas som allmän, kvarstår mellan tomterna och stranden. Till den västligaste nya tomten föreslås ett strandskifte, där befintligt fritidshus är placerat. Här tillåts sjöbod inom en mindre del av ytan.

I detaljplan för Lundhagen är minsta tomtstorlek 900 kvm respektive 1200 kvm. Här föreslås minst 1000 kvm för samtliga nya tomter för att i så liten mån som möjligt inskränka på naturmarken. De två östligaste tomterna har dock möjlighet att bli upp emot 1500 kvm. Antingen två jämnstora tomter eller en större med befintligt bostadshus och en mindre.

En tydlig avgränsning mellan kvartersmark för bostad och naturmarken krävs för att tydliggöra för allmänheten vad som är allmän plats. Detta ses även som en argument för att kunna upphäva strandskyddet inom tomtmark. Avgränsningen kan bestå av staket eller häck och gäller även för strandskiftet.

Utformning

Ny bebyggelse föreslås med ungefär samma volym som i detaljplan för intilliggande villatomter i Lundhagenområdet. För att inte skymma utsikten för bakomliggande hus alltför mycket föreslås längre avstånd mellan de två västligaste tomterna. För huvudbyggnaderna föreslås en lägre nockhöjd än i detaljplanen för övriga Lundhagen. På de östligaste tomterna ska huvudbyggnad utföras med souterrängvåning för att bli lägre mot gatan. På de västligaste får byggnad utföras med souterrängvåning om man därmed klarar anpassningen till översvänningsrisken.

För den västligaste tomten tillåts två lägenheter kunna inrymmas, dock inom samma volym som övriga tomter. Alltså inte parhus med större byggrätt än en normal villa.

Vattenområden och bryggor

Södra delen av programområdet består av öppet vatten som är del av Rödstensfjärden i Mälaren. Ett stort antal bryggor finns idag utmed strandlinjen i Lundhagen. Två bryggor finns inom det aktuella området på de platser som i gällande plan är avsedda för ändamålet. I likhet med övriga Lundhagenområdet tillåts befintliga bryggor, men däremot inte nytillkommande.

Vägar

Lundhagens strand är den enda bilvägen till planområdet. Lokalgator som inte är genomgående skall avslutas med vändplaner, vilket inte är fallet idag. Vägområdet, avståndet mellan fastighetsgränserna, är 10 meter brett, vilket överensstämmer med de flesta vägarna i Lundhagenområdet samt den nu gällande detaljplanen, som omfattar vägen. Själva körbanan är smalare. Vägområdet ska inrymma även eventuella diken, belysning m m. Vägnätet skall i princip uppfylla Närlunda vägförenings standard samt kommunens riktlinjer för framkomlighet för sopfordon.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VA

Ny bebyggelse ska anslutas till kommunala ledningar för vatten och spillvatten. Dagvatten skall så långt möjligt omhändertas lokalt inom tomten.

Avfall

Idag finns ingen möjlighet för sopbil att vända inom vägområdet i slutet av Lundhagens strand. Vändning ska ske med högst en backningsrörelse. Planförslaget medger att vändplan dimensionerad för vändning med sopfordon anläggs i slutet av Lundhagens strand.

MILJÖPÅVERKAN

Behovsbedömning

När en kommun upprättar en detaljplan ska kommunen alltid ta ställning till behovet att genomföra en miljöbedömning av planen i enlighet med reglerna i miljöbalken (6 kap. 11-18, 22 §§). En så kallad behovsbedömning görs som underlag för ställningstagandet. I behovsbedömningen utreds om detaljplanen kan medföra en betydande miljöpåverkan utifrån de kriterier som finns i bilaga 2 och 4 till förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar. Med utgångspunkt från behovsbedömningen görs en sammanvägd bedömning och ett motiverat ställningstagande till om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Om en detaljplan kan antas medföra "betydande miljöpåverkan" i lagens mening måste kommunen genomföra en miljöbedömning av planen i det fortsatta planarbetet. En eventuell miljöbedömning dokumenteras i en miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

Sammanvägd bedömning och ett motiverat ställningstagande

Ingen mark som omfattas av riksintresse eller andra förordnanden tas i anspråk utöver det generella riksintresset för Mälarens öar och strandområden och vattenskyddsområdet för östra Mälaren. Ingen mark med särskilt höga kultur, natur- eller rekreationsvärden föreslås för bebyggelse.

Planområdet ligger inom strandskydd och i närheten av Natura 2000-område. Marken ligger delvis lågt. Ny bebyggelse ska placeras så långt från strandlinjen som möjligt, minst 25 meter. Detaljplanen tillåter inte några ytterligare bryggor eller förlängning av befintliga bryggor. Bestämmelse införs att byggnader inte får ha beklädnad med koppar, bly eller omålad zink. Därutöver ska huvudbyggnader inte placeras på lägre nivå över Mälaren än Länsstyrelsens rekommendationer.

Följande frågeställningar har hanterats i planarbetet:

- Natura-2000 område/art
- Landskapsbild
- Strandskydd
- Vattenskyddsområde
- MKN för vatten / dagvatten
- Markbeskaffenhet
- Översvänningsrisk

Stadsarkitektkontoret bedömer, utifrån ovanstående resonemang, att detaljplanen inte kommer att medföra en betydande miljöpåverkan.

Om en miljökonsekvensbeskrivning skulle bedömas vara nödvändig i senare skede föreslås den, med stöd av ovanstående resonemang, att begränsas till att inkludera

- Småsvalingens livsmiljö.

De miljöfrågor som ändå bedömts vara relevanta i planärendet tas upp här.

Natura 2000-område / art

Undervattenväxten småsvaling är av högt internationellt bevarandevärde. I närområdet finns två bestånd av småsvaling. Det ena ligger vid Lundhagensbadet direkt öster om programområdet och är ett Natura 2000-område, det andra ligger direkt väster om programområdet, se plankartan samt kartor nedan.

Lokalen med småsvaling vid Lundhagsbadet är klassat som Natura 2000-område. Natura 2000 är ett ekologiskt nätverk inom EU. Enligt 4 kap 1 § MB jämställs Natura 2000-områden med riksintressen.

Enligt bestämmelserna i miljöbalken krävs tillstånd för att vidta åtgärder som på ett betydande sätt kan påverka miljön eller störa utpekade arter i ett Natura 2000-område. Detta gäller även åtgärder utanför själva Natura 2000-området. Innan planen kan antas måste tillstånd enligt 7:28 a § MB lämnas om ett sådant tillstånd krävs.



Ur åtgärdsprogram.



Ökad båttrafik, muddring eller andra arbeten i botten t ex utbyggnad av bryggor kan påverka bestånden negativt. Med hänsyn till detta tillåts inga nya bryggor utan enbart de befintliga, i enlighet med hur bryggor har hanterats utefter övrig strandsträcka i Lundhagen. Inga nya huvudbyggnader föreslås närmare än 25 meter från strandlinjen. Befintligt fritidshus minskas till enbart sjöbod.

Landskapsbild

De nyttillkommande husen kommer att påverka landskapsbilden lokalt på platsen, inklusive viss skymmande effekt för direkt gränsande, bakomliggande tomter. Sjöutsikten skymms till viss del även idag på grund av höga träd. En viss negativ påverkan

för de närmast boende är trolig. Med hänsyn till utsikt föreslås ett släpp mellan de två västligaste tomterna.

Miljö kvalitetsnormer för vatten / dagvatten

Mälaren-Rödstensfjärden är den vattenförekomst som påverkas. Preliminär status 2015 på vattenförekomsten är god ekologisk status men uppnår ej god kemisk status. Den kemiska statusen är satt pga att kvicksilverhalten i fisk överstiger gränsvärdet.

Planen har utformats så att dagvatten ska omhändertas lokalt. Bostäderna ansluts till kommunalt avloppsnät. Bestämmelse införs att byggnader inte får ha beklädnad med koppar, bly eller omålad zink.

Översvämningrisk

Marken i området sluttar svagt mot strandlinjen i söder. Den högsta punkten i området ligger på drygt +5,5 meter där ett av de befintliga husen står. Fritidshuset ligger på en sockelhöjd på +1,2 meter i RH00 nära vattnet inom det område som kan riskera att översvämmas vid högre vattenstånd. Pga risken för översvämning vid höga vattenstånd införs bestämmelse i enlighet med Länsstyrelsens rekommendation. Inom framförallt den västra tomten kommer markuppfyllnad på ca 1,0 meter att krävas.

Markbeskaffenhet

Ingen geoteknisk utredning har upprättats. Någon typ av grundförstärkning kommer troligen behövas. Inför startbesked ska grundläggningen utredas.

Radon

Enligt radonkarta ligger området inom normalriskområde.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR/GENOMFÖRANDE

Bygglovsplikt

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

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

I detaljplan skall anges om kommunen eller annan skall vara huvudman för den allmänna platsmarken. Kommunen föreslås inte vara huvudman för allmän platsmark och att all allmän platsmark således ska skötas av annan än kommunen. Kommunens skäl för enskilt huvudmannaskap i aktuell detaljplan baseras dels på de riktlinjer för behandling av huvudmannaskap i detaljplaner som kommunstyrelsen beslutade 1988-04-26, bekräftade i översiktsplanen antagen av kommunfullmäktige 2005-12-13, dels på att planområdet ligger inom verksamhetsområdet för Närlunda vägförening idag. Närlunda vägförening är huvudman för befintliga vägar och flera grönområden i anslutning till planområdet.

Genomförandetid

Genomförandetiden skall vara 10 år räknat från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl.

FASTIGHETS RÄTTSLIGA FRÅGOR

Gällande förhållanden

Fastigheten Träkvista 1:18 tillkom år 1900 genom ägostyckning från dåvarande Träkvista 1:8. Gränsbestämning gjordes 1938.

Förordnanden

Fastigheterna Träkvista 1:18 och 4:112 är ej belagda med förordnande enligt 113§ BL. Ett förordnande enligt 113§ BL gäller som ett förordnande enligt ÄPBL 6 kap 19§ och innebär att markägaren är skyldig att utan ersättning upplåta markområdet för områdets ändamålsenliga markanvändning inom allmän platsmark.

Fastighetsbildning

En bostadsfastighet kan styckas av inom befintliga Träkvista 1:18. Denna fastighet ska bestå av två skiften, ett vid vägen och ett vid stranden. Resterande del utgörs av naturmark.

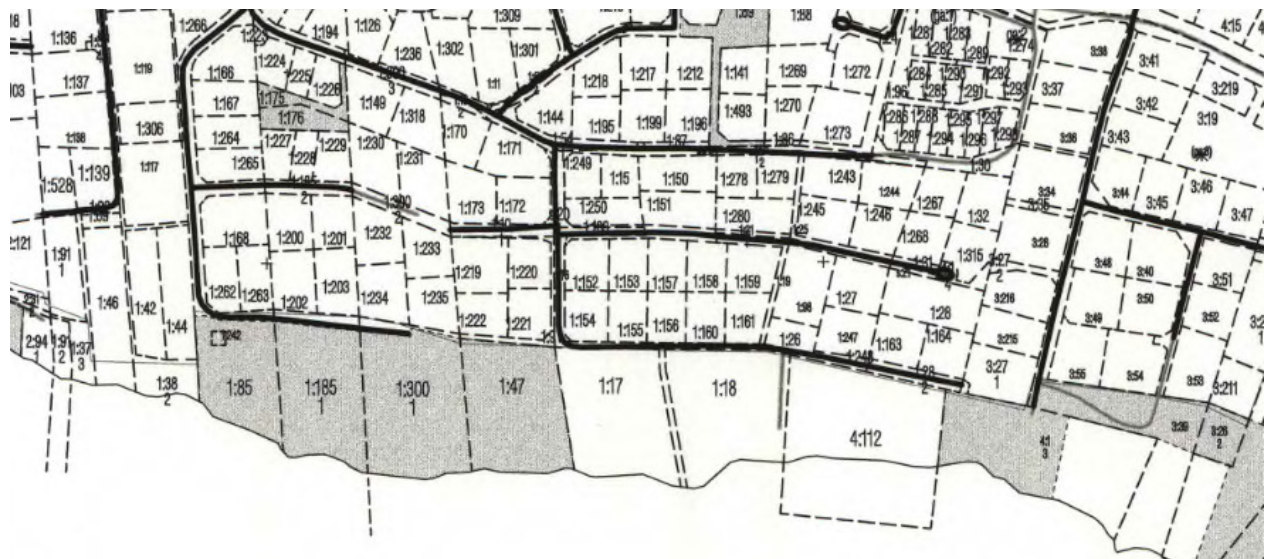
Inom Träkvista 4:112 får totalt tre bostadsfastigheter finnas medan resterande mark utgörs av naturmark.

Naturmark ska överlåtas till kommunen genom exploateringsavtal.

Ansökan om avstyckningar och fastighetsreglering görs hos Lantmäterimyndigheten i Stockholms län. Fastighetsbildning ska ske enligt detaljplanen. Där avtal träffas om överlåtelse till kommunen av mark som är utlagd som allmän platsmark, skall fastighetsreglering ske för överföring av marken till kommunens fastighet.

Gemensamhetsanläggning

Detaljplanen ger förutsättningar för breddning av vägar och utförande av vändplan, vilka berör anläggningar som ingår eller skall ingå i Närlunda ga:4 (Närlunda vägförening). För genomförande av dessa åtgärder krävs beslut vid en omprövning av Närlunda ga:4.



Nuvarande omfattning (svartlinjerade vägar samt grå ytor) av Närlunda ga:4.

Den del av planområdet som avsätts som naturmark övergår till kommunalt ägo. För skötsel av naturmarken föreslås en gemensamhetsanläggning bildas där kommunen samt de nytilkommen fastigheterna ingår samt eventuellt även ytterligare närliggande fastigheter. Vid skötsel ska en körbar passage finnas mellan skiftena.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnaden för att upprätta detaljplanen regleras i planavtal. Ansvarigt kontor är stadsarkitektkontoret. Anslutningsavgift för vatten och avlopp tas ut enligt kommunens VA-taxa, tekniska kontoret. Exploateringsavtal ska slutas mellan kommunen och markägare som får byggrätter innan detaljplanen antas.

UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD

Från 2009-07-01 gäller ny lagstiftning avseende strandskydd. I samband med detaljplaneläggning av mark inom 100 meter från vattenområde ska frågan om strandskydd alltid prövas. Det gäller även för områden som redan har gällande detaljplan.

Till följd av att planområdet även berörs av det statliga vattenskyddsområdet Östra Mälaren ankommer det fortfarande på Länsstyrelsen att besluta i frågan om strandskyddet kan upphävas. För att länsstyrelsen ska kunna besluta om att upphäva strandskyddet krävs särskilda skäl. Till följd av lagändringen kan endast de skäl som anges i 7 kap. 18c § miljöbalken ligga till grund för ett upphävande. En ansökan om upphävande kommer att lämnas till Länsstyrelsen i ett senare skede, men ska vara avgjort innan detaljplanen antas.

Strandskydd gäller vid havet och vid insjöar och vattendrag.

Strandskyddet syftar till att långsiktigt

1. trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, och
2. bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Lag (2009:532).

Länsstyrelsen föreslås att upphäva strandskyddet inom den del av detaljplanen, som omfattar kvartersmark. Strandskyddet kvarstår inom allmän plats (NATUR, LOKALGATA) samt inom vattenområdet. Det är samma omfattning av strandskyddet som i den detaljplan som gäller för övriga Lundhagen.

Särskilda skäl

Som särskilda skäl för ett upphävande anger kommunen följande:

Det område inom detaljplanen som är utpekad som kvartersmark är redan ianspråktaget som tomtmark på grund av befintlig bebyggelse. Hemfridszonen från befintlig bostad inom Träkvista 4:112 bedöms sträcka sig ned till strandlinjen varför området kan anses sakna betydelse för strandskyddets syften. Hela fastigheten ligger inom 100 meter från strandlinjen och är bebyggd med huvudbyggnad samt flera komplementbyggnader och omgärdas av staket.

För Träkvista 1:18 gäller att marken nyttjas om privat strandtomt. Markområdet är ianspråktaget som etablerad hemfridszon för bostadsbebyggelse (fritidshus) med iordningsställd tomtmark och stängsel och är inte allemansrättsligt tillgängligt. Enligt markägarna har nuvarande staket funnits runt tomten sedan 1972, vilket bekräftas med foton från 70-talet. Dessförinnan fanns ett enklare staket. Träkvista 4:112 har enligt nuvarande ägare varit omgärdat med staket/stängsel åtminstone sedan 60-talet.

Det finns inga friytor inom Träkvista 1:18 och 4:112 som är tillgängliga för allmänheten idag. Marken bedöms därför sakna betydelse för strandskyddets syften.

Krav på staket eller annan tomtavgränsning införs i detaljplanen i gränsen mellan naturmark och kvartersmark för att tydliggöra för allmänheten vad som är tomtmark respektive allmän plats.



Planområdet (2011)

Några naturvärden har inte uppmärksammats på land. Någon förändring i vattenområdet föreslås inte jämfört med gällande detaljplan (byggnadsplan).

Kommunen anser att särskilda skäl enligt 7 kap 18 c § punkt 8 miljöbalken föreligger för att upphäva strandskyddet samt att ett upphävande av strandskyddet är förenligt med strandskyddets syften och miljöbalkens hushållningsbestämmelser.

Intresset av bostadsbyggande bedöms därutöver i detta fall väga tyngre än strandskyddsintresset.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna är framtagna av Monika Stenberg (planeringsarkitekt FPR/MSA), planchef i samarbete med bland annat exploateringschef Jonas Orring.

STADSARKITEKTKONTORET

Johan Andrade Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef

Monika Stenberg
Planchef