



Datum  
2015-09-17

Beteckning  
5116-28006-2015

Enheten för planfrågor  
Lisa Palmér

EKERÖ KOMMUN STADSARKITEKTKONTORET	
2015 -09- 18	
Diariernr 2010.10	Diariplanbeteckn. 214
2014.10	214

Ekerö kommun  
Stadsarkitektkontoret  
Box 205  
178 23 Ekerö

## Upphävande av strandskydd inom detaljplan för Fredrikstrandsvägen (Brygga 1:3 mfl), Ekerö kommun

### Beslut

Länsstyrelsen beslutar att bifalla kommunens begäran att upphäva strandskyddet inom förslag till ny detaljplan för Fredrikstrandsvägen (Brygga 1:3 mfl), i de områden med kvartersmark bostäder (B) samt inom LOKALGATA och GCM-väg som markerats på karta som hör till detta beslut, bilaga 1.

För att beslutet ska bli giltigt måste dels beslutet att anta detaljplan för området vinna laga kraft, dels måste den antagna detaljplanen i allt väsentligt ha samma syfte och omfattning som redovisats under utställningen av planförslaget. Område som undantas från antagande omfattas inte av detta beslut.

### Upplysningar

Beslutet om upphävande kan enligt 18 kap. 1 § miljöbalken överklagas hos regeringen, Miljö- och energidepartementet (se befogad besvärshänvisning, bilaga 2).

Detaljplanen bör inte antas innan beslutet om upphävande vunnit laga kraft.

### Bakgrund

Ekerö har upprättat ett förslag till detaljplan för Fredrikstrandsvägen (Brygga 1:3 mfl), uppdelad i två planområden. Planområdet är beläget på Ekerö, vid Mälarens strand, öster om Ekerö centrum. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett 50-tal nya bostäder i form av villor, radhus och kedjehus samt att upphäva strandskyddet inom kvartersmark såväl som allmän platsmark och att göra stranden mer tillgänglig för allmänheten.

Planområdet är tidigare detaljplanelagt med en byggnadsplan som antogs 1981-03-03. I samband med antagandet upphävdes strandskyddet inom kvartersmark. Vid upprättande av ny detaljplan återinträder strandskyddet. Den mark som nu är aktuell för strandskyddsupphävande, är kvartersmark i gällande plan från 1981.

Från 2009-07-01 gäller ny lagstiftning avseende strandskydd. I samband med detaljplaneläggning av mark inom 100 meter från vattenområde ska frågan om

**BESLUT**Datum  
2015-09-17Beteckning  
5116-28006-2015

strandskydd alltid prövas. Det gäller även för områden som redan har gällande detaljplan. Eftersom planarbetet har inletts efter den 1 juli 2009 ska de nya strandskyddsbestämmelserna tillämpas. 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.

Planområdet ingår i Östra Mälarens vattenskyddsområde. Som en följd av regeringens prop. 2010/11:64 har riksdagen beslutat att ändra bestämmelserna i 7 kap. 18 § miljöbalken. Genom de nya bestämmelserna överförs beslutanderätten i fråga om upphävande av strandskydd inom bl.a. vattenskyddsområde till kommunen. Ändringen trädde i kraft den 2 maj 2011. Av övergångsbestämmelserna p. 2 i *Lag om ändring i lagen (2010:902) om ändring i miljöbalken* (SFS 2011:393) framgår att i ärenden som påbörjats innan den 2 maj 2011 ska Länsstyrelsen vara beslutande myndighet för upphävande av strandskydd inom vattenskyddsområden.

Eftersom planarbetet inleddes genom ett formellt beslut den 2010-03-23 d.v.s. innan den 2 maj 2011, är det Länsstyrelsen som beslutar om upphävande av strandskyddet.

För planområdet gäller 100 meter strandskydd från strandlinjen ut i vattnet och upp på land.

*Kommunens handläggning*

Detaljplanen för Fredrikstrandsvägen (Brygga 1:3 mfl), har varit utställd under tiden 2 mars till 7 april 2015. Avsikten att upphäva strandskyddet har framgått av planhandlingarna och i kungörelsen vid utställningsskedet.

Ekerö kommun har i skrivelse daterad 2015-07-30 anhållit om att Länsstyrelsen ska upphäva strandskyddet inom del av detaljplan för Fredrikstrandsvägen (Brygga 1:3). Ansökan har kompletterats med illustrationer som inkom till Länsstyrelsen 2015-08-12 samt 2015-09-10. Inom den nya detaljplanen föreslås strandskyddet upphävas inom kvartersmark för bostäder (B), allmän plats GCM-väg och LOKALGATA.

Som särskilda skäl för upphävande anges att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området samt redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

**Inkomna synpunkter**

Inom ramen för planarbetet har kommunen i planhandlingarna och kungörelsen redovisat att man har haft för avsikt att begära att Länsstyrelsen ska upphäva strandskyddet inom kvartersmark för bostäder (B), allmän plats GCM-väg och LOKALGATA. Inom ramen för planarbetet har kommunen tidigare även angett

**BESLUT**Datum  
2015-09-17Beteckning  
5116-28006-2015

att strandskyddet ska upphävas i vattenområdet, vilket inte längre är aktuellt i den aktuella begäran.

Länsstyrelsen har tagit del av de synpunkter som inkommit under planprocessen gällande strandskyddet. Byggnadsnämnden har önskemål om att strandskyddet ska upphävas inom hela vattenområdet. Fastighetsägare inom området har, enligt Länsstyrelsens uppfattning, varit oroliga över den ytterligare exploatering som kommer att ske i området, utifrån den visuella påverkan, rädsla för att förlora sin nuvarande båtplats samt oro vad ytterligare exploatering kan innebära för upplevelsen av områdets naturmiljö.

**Länsstyrelsens bedömning**

Under planprocessen har bebyggelseförslaget bearbetats för större hänsyn till strandskyddets värden. Länsstyrelsen finner att särskilda skäl föreligger för att upphäva strandskyddet inom kvartersmark, B och allmän platsmark, LOKALGATA och GCM-väg. Länsstyrelsen bedömer att den kvartersmark där strandskydd avses upphävas redan är ianspråktagen som tomtmark på grund av befintlig bebyggelse. De naturvärden som bedömts mest värdefulla hamnar inom naturmark, där strandskydd kommer ligga kvar. Strandnära områden säkerställs i planen genom att planläggas som naturmark och en passage på mellan 25-90 meter lämnas längs med strandremsan mellan vattenområde och bostadsbebyggelsen, vilket stärker tillgängligheten och möjligheter för det rörliga friluftslivet. Även två passager lämnas mellan bebyggelsen för att säkerställa allmänhetens tillgänglighet till vattenområdet. Bedömningen är vidare att växt- och djurlivet inte väsentligt försämras.

*Natur- och vattenområden*

Inom natur- och vattenområden föreslås strandskyddet att ligga kvar varför åtgärder där kräver strandskyddsdispens. I samband med dispensansökan får det prövas om åtgärden är förenlig med strandskyddets syften och om särskilda skäl att medge dispens föreligger.

Länsstyrelsen vill i övrigt erinra om att det i planbeskrivningen bör framgå både var strandskydd avses upphävas och var det ska fortsätta gälla. På plankartan bör det framgå var strandskyddet avses upphävas och även en kort upplysning kan tillföras om att strandskydd fortsätter att gälla inom 100 meter från strandlinjen för allmän plats NATUR, i öppet vattenområde (W) samt vattenområde för bryggor och badplats för intilliggande bostadsfastighet (-er) (WB<sub>1</sub>).

**BESLUT**

Datum  
2015-09-17

Beteckning  
5116-28006-2015

I detta beslut har deltagit planchef Tatjana Joksimović, beslutande, samt Lisa Palmér föredragande.

  
Tatjana Joksimović

  
Lisa Palmér

Bilagor:

1. Karta utvisande planområdet och områden inom vilket strandskyddet upphävs, 2.  
Besvärshänvisning

Sändlista:

Ekerö kommun, Naturvårdsverket, Naturskyddsföreningen i Ekerö, Akt + pärm

## Hur man överklagar hos regeringen, Miljö- och energidepartementet

### Var ska beslutet överklagas

Länsstyrelsens beslut kan skriftligen överklagas till **regeringen, Miljö- och energidepartementet**.

### Hur man utformar sitt överklagande m.m.

I skrivelsen ska du

- tala om vilket beslut du överklagar, t.ex. genom att ange ärendets nummer (diarienumret)
- redogöra för hur du anser att beslutet ska ändras.

Du bör också redogöra för varför du anser att Länsstyrelsens beslut är felaktigt.

Du kan givetvis anlita ombud att sköta överklagandet åt dig.

Behöver du veta mer om hur du ska gå till väga, så ring eller skriv till Länsstyrelsen.

### Övriga handlingar

Om du har handlingar eller annat som du anser stöder din ståndpunkt, så bör du skicka med det.

### Var inlämnas överklagandet

Din skrivelse ska inlämnas/skickas **till Länsstyrelsen** och inte till regeringen, Miljö- och energidepartementet.

### Tid för överklagande

Länsstyrelsen måste ha fått din skrivelse **inom tre veckor** från den dag **du fick del av beslutet**, annars kan ditt överklagande inte tas upp.

För ideella organisationer, som har rätt att klaga enligt 16 kap. 13 § miljöbalken, gäller istället att Länsstyrelsen måste ha fått skrivelsen innan tiden för överklagande har gått ut för parterna och sakägarna, annars kan överklagandet inte tas upp.

### Underteckna överklagandet

Din skrivelse ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge också postadress och telefonnummer.

# PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåtna. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela området.

## GRÄNSER

- Detaljplanegräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Föreslagen fastighetsgräns

## ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

### Allmänna platser

- HUVUDGATA Trafik mellan områden
- LOKALGATA Trafik inom området
- GCMVÄG Gång-, cykel- och mopedyg
- NATUR Naturområde

### Kvartersmark

- B Bostäder
- E Transformatorstation

### Vattenområde

- W Öppet vattenområde
- WB Brygger och badplats för intilliggande bostadsfastighet(-er)

## UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- lek Lekplats ska finnas
- vätmark Anlagd vätmark

## UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

e<sub>1</sub> Inom bostadsfastighet får en huvudbyggnad och ett garage samt ett uthus uppföras. Garage eller uthus får sammanbyggas med huvudbyggnad. Högsta tillåtna byggnadsarean (BYA) är 250 kvadratmeter. Därav får uthus och garage sammanlagt uppta högst 60 kvadratmeter BYA. Inom tillåtna byggnadsarean skall en taktäckt bilupställningsplats inrymmas om minst 20 kvadratmeter.

Byggnadernas totala bruttoarea (BTA) på varje tomt får vara högst 350 kvadratmeter. Huvudbyggnad får inrymma en ordinär bostadslägenhet samt en mindre lägenhet för generationsboende.

Bostadsfastighet får inte göras mindre än 1000 kvadratmeter.

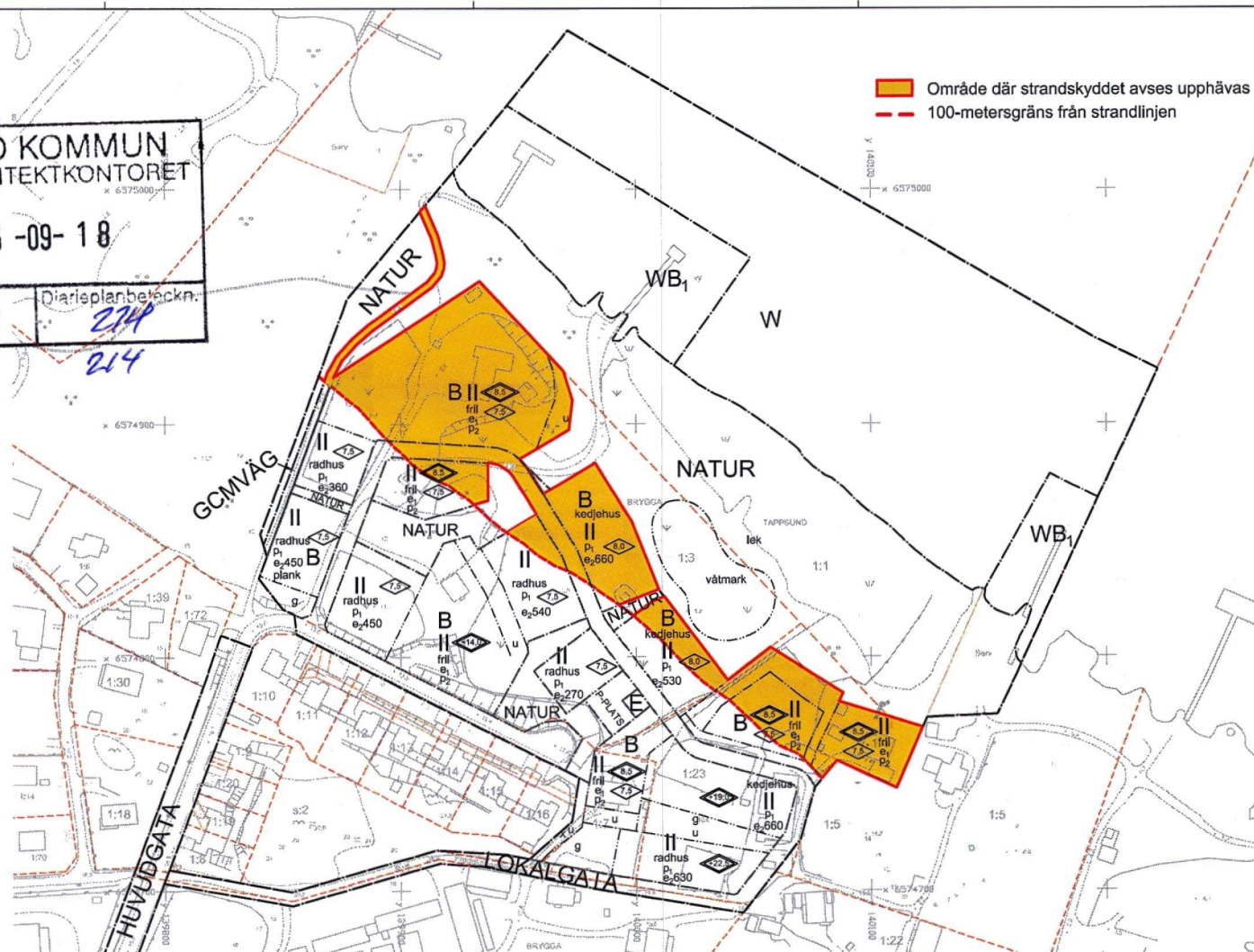
e<sub>000</sub> Högsta tillåtna byggnadsarean (BYA).

## BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med bostadskomplement. Byggnad får endast utföras i en våning med en högsta byggnadshöjd om 3,5 meter. Tak ska uppföras med sedum eller annat vegetationsmaterial.
- g Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- x Inom egenskapsområde ska finnas passage som är tillgänglig för allmän gångtrafik

EKERÖ KOMMUN  
STADSARKITEKTKONTORET  
x 6375000  
2015 -09- 1 8  
Diarienumr 2010.10  
Diarioplanbeteckn: 214  
2014.10 214

- Område där strandskyddet avses upphävas
- 100-metersgräns från strandlinjen



## PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

### Placering

- p<sub>1</sub> Byggnader ska placeras principiellt utifrån illustrationen.
- p<sub>2</sub> Huvudbyggnad skall placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns. Fristående uthus och garage får dock placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns om placeringen bedöms lämplig vid bygglovsprövningen. Vid sådan bygglovsprövning skall grannyttrande inhämtas. Garage skall placeras minst 6,0 meter från fastighetsgräns mot gata vid direktninfart.

### Utformning

- 0,0 Högsta byggnadshöjd i meter
- 0,0 Högsta nockhöjd i meter
- +0,0 Högsta nockhöjd i meter över nollplanet

- II Högsta antal våningar
- kedjehus Endast kedjehus
- radhus Endast radhus
- fril. Endast friliggande hus

### Utseende

All bebyggelse inom detaljplan ska utformas utifrån de principer och den färgsättning som redovisas på sida 5-6 i gestaltungsprogrammet.

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 10 år från det datum planen vinner laga kraft. Kommunen är huvudman för allmän plats i detaljplan 1. Kommunen är inte huvudman för allmän plats i detaljplan 2.