



Planeringsenheten
Stadsbyggnadsförvaltningen

2022-01-31

UTSTÄLLNING
NORMALT PLANFÖRFARANDE
Äldre plan- och bygglagen (1987:10)

Detaljplan för Träkvista 1:18 (Lundhagens strand) på Ekerö i Ekerö kommun, Stockholms län dnr PLAN.2003.6

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för Träkvista 1:18, 4:112 m.fl. har varit ute på samråd under perioden **10 april 2015 – 11 maj 2015**. Samrådshandlingarna har skickats ut till sakägare och berörda instanser enligt separat sändlista och funnits tillgängliga på biblioteket i Ekerö centrum, i kommunhuset samt på kommunens hemsida www.ekero.se. Ett informationsmöte för allmänheten hölls den 29 april 2015 på Ekebyhovs slott. Under samrådet inkom cirka 16 yttranden. Inför kommande utställning har fastigheten Träkvista 4:112 utgått ur detaljplanen.

Nedan följer en sammanställning av de skriftliga synpunkter som kommit in under samrådstiden samt Planeringsenhetens kommentarer. Samtliga yttranden samt bilagor finns i sin helhet att ta del av hos Planeringsenheten.

Myndigheter m.m.	
Länsstyrelsen i Stockholms län	Planeringsenhetens svar
<p><u>Sammanfattande bedömning</u> Länsstyrelsen bedömer utifrån nu kända förutsättningar, att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att pröva kommunens antagandebeslut och upphäva detaljplanen med stöd av 12 kap. 3 § ÄPBL. Denna bedömning förutsätter dock att synpunkter som framförs nedan avseende översvämningsrisk, geoteknik och Natura 2000-område beaktas. Länsstyrelsen anser vidare att en bearbetning behövs av förslaget för att tillgodose strandskyddets syften.</p> <p><u>Prövningsgrunder enligt 12 kap. 1 § ÄPBL</u> Länsstyrelsen har, i detta skede, följande synpunkter på de områden som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 12 kap. 1 § ÄPBL. Synpunkterna nedan syftar till att ge kommunen underlag, råd och synpunkter inför nästa skede i planprocessen. Kommunen får på så sätt möjlighet att förtydliga och/eller komplettera planförslaget, så att ett statligt ingripande kan undvikas.</p> <p><i>Område av riksintresse - Natura 2000</i> I nära anslutning till planområdet finns Natura 2000-området Lundhagsbadet. Värdena i området utgörs av</p>	<p><i>Sedan samrådet har planområdet minskat vilket gjort att Natura 2000-område</i></p>

vattenväxten småsvalting (*Alisma wahlenbergii*). Denna växt är endemisk för Sverige, med några få förekomster i Finska viken, vilket innebär att Sverige har ett globalt ansvar för bevarandet. Skyddet för Natura 2000-områden är mycket starkt, och det är förbjudet att göra åtgärder även utanför det skyddade området, om åtgärderna riskerar att påverka naturvärdena i det skyddade området negativt. Om genomförandet av planförslaget medför att Natura 2000-området kan påverkas krävs tillståndsprövning enligt 7 kap 28 a §. En MKB ska alltid bifogas en ansökan om tillstånd. Länsstyrelsen anser att det i planhandlingarna bör redovisas huruvida påverkan bedöms innebära att tillstånd bör sökas i enlighet med 7 kap. 28 § miljöbalken eller inte.

Risk för översvämning

Stora delar av planområdet riskerar att översvämmas med högre vattenstånd i Mälaren. I plankartan framgår att "huvudbyggnad ska utformas så att byggnadskonstruktion eller den verksamhet som bedrivs i byggnaden inte påverkas negativt i händelse av en eventuell översvämning som medför att Mälaren stiger till nivån +2,3 meter (RH00)", vilket blir +2,8 meter enligt höjdsystem RH2000. Enligt Länsstyrelsens *Rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå för ny bebyggelse vid Mälaren (Fakta 2015:2)* behöver ny bebyggelse ligga på minst +2,7 meter (RH2000). Länsstyrelsen anser att det i plankartan bör förtydligas att det är byggnadens lägsta grundläggningsnivå som inte får ligga under föreslagna nivå. Detta för att skydda installationer under golvnivå vid höga flöden.

I plankartan bör det dessutom förtydligas i vilket höjdnivåsystem som mätvärdena och nivåkurvorna är angivna i.

Geotekniska förhållanden

I planhandlingarna anges att marken inom planområdet främst består av lerjord. Inför nästa planskede anser Länsstyrelsen att de geotekniska förhållandena bör förtydligas och att kommunen behöver redovisa om åtgärder krävs för bebyggelse med hänsyn till markstabiliteten i de delar av planområdet där det är lermark. Det framgår inte av planhandlingarna om det finns risk för ras eller skred.

Utöver markuppfyllnad för att tillgodose tillräcklig grundläggningsnivå behöver markuppfyllnad klara markstabilitet i ett förändrat klimat med ökad nederbörd och högre temperaturer, samt påverkan av höjda vattennivåer i Mälaren.

Övriga synpunkter

Strandskydd

Enligt uppgift är fastigheten Träkvista 1:18 bebyggd med ett fritidshus. I gällande plan är marken angiven som

nu ligger ca 130m från plangräns istället för ca 20m. Planförslaget bedöms inte påverka det skyddade området negativt. En utökad redovisning av detaljplanens påverkan på Natura 2000-området är infört i utställningshandlingen. Illustrationer som visar ungefärligt läge för småsvaltningens bestånd behålls i plankartan.

Planbestämmelserna ändras så att det framgår att huvudbyggnaders lägsta tillåtna grundläggningsnivå är +2,8 meter (RH2000) samt att lägsta tillåtna grundläggningsnivå för komplementbyggnader är +1,5 meter (RH2000). Mark som inte får bebyggas och som ska möjliggöra infiltration av dagvatten har införts i plankartan för att ytterligare hantera risken för översvämning.

Plankartan förtydligas gällande höjdnivåsystem, och ny grundkarta har upprättats.

En geoteknisk utredning har tagits fram efter samrådet. En planbestämmelse införs att grundläggning av huvudbyggnad ska ske genom pålning. Planbeskrivningen förtydligas avseende geotekniska förhållandena och risk för ras och skred samt förändrat klimat.

allmän plats (park), d.v.s. mark tillgänglig för allmänheten. Som särskilda skäl för att upphäva strandskyddet åberopar kommunen att det område som är utpekad som kvartersmark redan är ianspråktaget som tomtmark på grund av befintlig bebyggelse. Mark som har tagits i anspråk utgörs ofta av en etablerad hemfridszon runt en byggnad. Ett fritidshus genererar normalt en mindre hemfridszon än ett permanenthus. Enligt Länsstyrelsens bedömning går det inte att hävda att allemansrätten är utsläckt inom hela området som i planen blir kvartersmark på fastigheten Träkvista 1:18. Tvärtom kan området ha rekreativvärden för allmänheten, inte minst i ett långsiktigt perspektiv. Redan nuvarande fritidshus begränsar allmänhetens rörelsefrihet inom området. Ytterligare exploatering inom fastigheten torde därmed vara utesluten, om syftet med strandskyddet ska uppfyllas.

Enligt planhandlingarna är fastigheten Träkvista 4:112 bebyggd med en villa från början av 1900-talet samt tillhörande uthus. I den östligaste delen av fastigheten, som i gällande detaljplan avsattes för bostadsändamål, föreslås två bostadstomter. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att det finns särskilt skäl till upphävandet av strandskyddet då området får anses vara ianspråktaget på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Vad gäller det område på fastigheten Träkvista 4:112 som i gällande detaljplan är parkmark bedömer Länsstyrelsen att föreslaget område för upphävande av strandskydd inte kan anses ingå i en hävdad hemfridszon. Länsstyrelsen kan på nuvarande underlag, i likhet med ovan beskrivna förhållanden rörande fastigheten Träkvista 1:18, inte finna att det finns tillräckliga skäl för att medge exploatering av strandnära områden viktiga att bibehålla tillgängliga för allmänheten.

Det framgår inte tydligt av planhandlingarna om strandskyddet föreslås upphävas för bryggor (WB1-områden). Enligt Länsstyrelsen bör strandskydd endast i undantagsfall upphävas inom vattenområden och under förutsättning att kommunen kan redovisa att särskilda skäl föreligger. Om strandskyddet inte upphävs kommer strandskyddsdispens krävas för nya bryggor så som de är lokaliserade i planförslaget.

Formalia

I planbestämmelserna har ritmaneret för gränser redovisats på ett sätt som inte överensstämmer med maneret i plankartan. Även i plankartan är linjetyperna så grovt redovisade att det kan vara svårt att förstå vilken typ av gräns som det är fråga om. Detta bör ses över till utställningsskedet.

En dialog har förts med Länsstyrelsen gällande upphävande av strandskydd inför utställning, och en ansökan om upphävande har lämnats in och delvis beviljats. Se vidare i planbeskrivning.

Träkvista 4:112 har utgått ur detaljplanen.

Planeringsenheten har efter samrådet fört dialog med Länsstyrelsen och lämnat in en ansökan om upphävande av strandskydd. Länsstyrelsen bedömde att strandskyddet delvis kunde upphävas, vilket beskrivs närmare i planbeskrivningen.

Strandskyddet föreslås inte upphävas inom vattenområdet, vilket framgår av planbeskrivningen under rubriken "Upphävande av strandskydd".

Plankartan har setts över vad gäller linjer och utseende så att de överensstämmer med Boverkets allmänna råd.

Lantmäteriet	Planeringsenhetens svar
<p><u>För plangenomförandet viktiga frågor där planen bör förbättras</u></p> <p><i>Plankarta</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Lantmäteriet rekommenderar att grundkarta med teckenförklaring görs. Utan grundkarta med information om t.ex. fastighetsgränser och nuvarande gemensamhetsanläggningar går det inte att överblicka vilka lantmäteriförrättningar som behövs för planens genomförande. - Linjemanéren för detaljplane-, användnings- och egenskapsgräns är olika i kartan och i teckenförklaringen. Linjemanéren för detaljplane-, användnings- och egenskapsgräns används inkonsekvent i plankartan - Ordet Lokalgata saknas i kartan - Detaljplanens rubrik bör ändras eftersom planen omfattar fler fastigheter t.ex. Träkvista 3:27 och 4:3 (vändplanen) <p><i>Planbeskrivningen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - På sidan 11 skriver kommunen att "en bostadsfastighet kan styckas av inom befintliga Träkvista 1:18. Denna fastighet ska bestå av två skiften, ett vid vägen och ett vid stranden." Om kommunen via detaljplanen vill styra hur ett område ska indelas i fastigheter krävs fastighetsindelingsbestämmelser. Då sådana inte finns har Lantmäteriet (om ansökan om avstyckning av bostadsfastighet i två skiften inkommer) att bedöma om det är lämpligt att bilda en bostadsfastighet i två skiften. Bl.a. funktions-sambandet mellan skiftena påverkar bedömningen. - På sidan 11 skriver kommunen att "vid skötsel ska en körbar passage finnas mellan skiftena". Genom en lantmäteriförrättning går det inte att trygga en körbar passage på Naturmark mellan tilltänkt bostadsfastighets strand- och vägscliffe. Det går inte heller genom lantmäteriförrättning att bilda enskild rättighet (ss. servitut) på allmän plats. - Kommunen bör utreda och utveckla sina tankegångar om vilka fastigheter som är tänkta att delta i gemensamhetsanläggningen för naturmark. Och sedan utforma planbestämmelserna så att avsikten är möjlig att genomföra. - Det saknas information om planens ekonomiska konsekvenser t.ex. att regleringen av naturmark och gatemark aktualiserar ersättningsfrågor. Redogörelse bör finnas även om kommunen har avsikt att teckna exploateringsavtal. - Det saknas information om att lantmäteriförrättningar kostar och vem som står för kostnaden. 	<p><i>Grundkarta med teckenförklaring har upprättats inför utställningsskedet av detaljplanen.</i></p> <p><i>Plankartan ändras så att linjerna i plankartan är de samma som i planbestämmelserna.</i></p> <p><i>Markanvändningen Lokalgata har utgått ur planförslaget inför utställning och visas därför inte i plankarta eller teckenförklaring.</i></p> <p><i>Detaljplanens namn ändras då endast Träkvista 1:18 omfattas inför utställning.</i></p> <p><i>Inga fastigheter avses avstyckas i samband med planens genomförande. Lantmäteriet får, vid inkommen ansökan, bedöma om avstyckning är lämpligt.</i></p> <p><i>Planbestämmelse om körbar passage över allmän plats har tagits bort ur planförslaget.</i></p> <p><i>Utformning av gemensamhetsanläggning redogörs för i genomförandebeskrivningen.</i></p> <p><i>Lokalgata och vändplan har möjlighet att byggas ut i gällande detaljplan och har därför utgått ur planförslaget. Därmed bedöms att ett exploateringsavtal inte kommer behöva tecknas mellan kommunen och exploatören. Ytterligare information om planens ekonomiska konsekvenser, ansvar samt redogörelse kring exploateringsavtal finns i genomförandebeskrivningen.</i></p>

Trafikverket	Planeringsenhetens svar
<p>Trafikverket Region Stockholm yttrar sig i detta ärende i egenskap som väghållare för allmänna vägar, och tidigare har (Vägverket) yttrat sig i samband med programsamråd för Lundhagenområdet år 2003.</p> <p>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.</p>	<i>Synpunkterna noteras.</i>
SLL Trafikförvaltningen	
<p>Bebyggelsen sker i ett område med god tillgång till kollektivtrafik i ett tätortsnära läge. Stombusslinje 177 trafikerar Jungfrusundsvägen där hållplats finns ca 400 meter från planområdet.</p>	<i>Synpunkterna noteras.</i>
Vattenfall	Planeringsenhetens svar
<p>Vattenfall har inga elanläggningar inom och i närheten av planområdet och har därför inget att erinra.</p>	<i>Synpunkterna noteras.</i>
Fortum	Planeringsenhetens svar
<p>Åtgärder i Fortum Distribution AB:s befintliga anläggningar utförs efter beställning till Fortum Distribution AB samt bekostas av byggherren.</p> <p>I planområdet finns befintligt 0,4kV elnät som kan behöva flyttas eller skyddas om planen genomförs. Fortum Distribution AB planerar förläggning av 20kV ledning i området som förutsätts kunna förläggas i lokalgata.</p> <p>Vi förutsätter vidare att 0,4kV kablar för befintlig och tillkommande bebyggelse kan förläggas i gator, vägar samt i gårdsmark.</p> <p>I övrigt har vi ingen erinran vad gäller distributionsanläggningar för el.</p>	<p><i>Inget nät i kvartersmark bedöms behöva u-område. Förläggning av 20kV-ledning i området är inte längre aktuell.</i></p> <p><i>Allmän plats är tillgänglig för allmänna ledningar.</i></p>
Kommunala instanser:	
Tekniska nämnden	Planeringsenhetens svar
<p>Tekniska nämnden framför att det är av stor vikt att i planprocessen säkerställa att vändplanen blir genomförd då detta är en viktig funktion för såväl sophämtning som för räddningsfordon. Det är även viktigt att det säkerställs att naturmarken hålls allmänt tillgänglig och att den inte upplevs privat. För att kunna framhäva syftet bör ett större antal fastigheter vara ansvariga för skötseln. Området ska vara tillgängligt för gående från Lundhagsbadet, bort mot Södrans badplats och vidare till Sandudden och Ekerö kyrka.</p>	<p><i>Lokalgata och vändplan har möjlighet att byggas ut i gällande detaljplan och har därför utgått ur planförslaget. Allmän plats NATUR mellan skiftena ges en bredd på 25m vilket bedömts som en god bredd för att upplevas som allmänt tillgänglig. En gemensamhetsanläggning kommer att bildas för naturmarken som sedan kommer förvaltas av en samfällighetsförening. I och med detta undviks eventuell privatisering av naturområdet.</i></p>

<p>Socialnämnden</p> <p>Socialnämnden har inga synpunkter att lämna i ärendet.</p>	<p>Planeringsenhetens svar</p> <p>-</p>
<p>Miljönämnden</p> <p>I tidigare yttrande över program, år 2011, ansåg nämnden att detaljplanen medförde betydande miljöpåverkan och att det därmed ska genomföras en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken. Skälet till detta var att byggnation av bryggor, muddringar m.m. kan försämra förutsättningarna för bottenlevande djur och växter. Strandzonen och grundområdena utgör också viktiga reproduktions-, uppväxts- och födolokaler för bl.a. fisk och fågel. Särskilt angeläget är att utreda konsekvenserna av brygganläggningar, framtida muddringar m.m. med hänsyn till påverkan av närliggande småsvaltingbestånd.</p> <p>Detaljplanen har sedan dess minskats i omfattning och inga nya bryggor föreslås kunna tillkomma. Stadsarkitektkontoret bedömer därmed att småsvaltingen inte kommer att påverkas på ett betydande sätt. Även om inte nya bryggor tillåts inom området kommer båttrafiken sannolikt öka vid de befintliga bryggorna. Hårdgöring av ytor innebär ökade dagvattenutsläpp. Miljö- och hälsoskyddskontoret kan inte utesluta att denna påverkan kan medföra konsekvenser för växt- och djurliv och då i synnerhet för småsvaltingen. Miljö- och hälsoskyddskontoret anser att konsekvenserna behöver utredas innan slutgiltigt ställningstagande görs om det är lämpligt att bilda nya strandnära fastigheter i anslutning till småsvaltingbestånden.</p>	<p>Planeringsenhetens svar</p> <p><i>Sedan samrådet har detaljplanen minskat ytterligare i omfattning. Det mindre beståndet småsvalting lever ca 85m från bygggrätt för huvudbyggnad medan Natura 2000-område ligger drygt 140m bort. Planeringsenheten bedömer att båttrafiken endast kan antas öka marginellt vid den enskilda befintliga bryggan som ingår i detaljplanen. Planförslaget begränsar möjligheten att hårdgöra ytor inom kvartersmark. Planförslaget bedöms inte påverka småsvaltingen negativt. En vidare redovisning av detaljplanens påverkan på Småsvaltingen och Natura 2000-området är infört i utställningshandlingen.</i></p>
<p>Miljöstrateg Ekerö kommun</p> <p>Med kunskaper inom miljö, naturvård och hållbar utveckling har jag givits tillfälle att avlämna samrådsyttrande gällande detaljplan för bostadstomar i Lundhagen. I detta specifika yttrande har särskilt värdet av allemansrätten och rekreation beaktats.</p> <p>Många gillar att vistas vid vatten. Att denna möjlighet finns för alla människor är viktigt för friluftsliv och turism. Allemansrätten och allas tillgång till stränderna är närmast unik för Sverige.</p> <p>För att främja allemansrätten bör det vara lätt att urskilja privata fastigheter från allmänna platser. Det gynnar både rekreation och ger avskildhet till de privata fastighetägarna. På flera platser vid Lundhagen är det i dagsläget svårt att urskilja privata områden från allmän plats. Bedömningen är att föreslagen utformning av detaljplanen i Lundhagen inte leder till en förbättring av detta förhållande.</p>	<p><i>Aktuellt planområde utgör en privat fastighet och är i sin helhet en inhägnad privat tomt som inte är allemansrättslig tillgänglig. Planförslaget ändrar pågående markanvändning i form av fritidshus till möjlighet för permanent bostadshus och innebär även att mark som tidigare inte varit tillgänglig för allmänheten blir det i samband med genomförandet av planen. Ett släpp om 25 m allmän naturmark säkerställs mellan två skiften. I samband med att planen genomförs avlägsnas staket som hindrar allmänhetens tillträde till allmän plats. Bedömningen är således att kvartersmark och allmän plats kommer gå att urskilja.</i></p>

<p>Bedömningen är att föreslagna fastigheter bör placeras i anslutning till varandra. Om fastighetsgränsen ska löpa ned till vattnet så är det även önskvärt att ett grönområde bevaras längs med bilvägen (söder om bilvägen). Syftet är att skapa förutsättningar för ett grönt stråk längs med Mälaren. För att det gröna stråket ska kunna vidmakthållas hela vägen till Lundhagsbadet så kan vändplatsen även behöva omprövas. En gemensam infart, eller gemensamma infarter, till dessa fastigheter skulle även minska intrånget i det gröna stråk som bildas.</p>	<p><i>Markanvändningen Bostad har bedömts lämplig på del av fastigheten, och vägs mot användningen Natur. Lokalgata och vändplan har utgått ur planförslaget. Planens genomförande innebär planmässiga förutsättningar för att bilda ett grönt stråk längs med Mälaren mellan de två skiftena.</i></p>
<p>Kommunala handikapprådet</p>	<p>Planeringsenhetens svar</p>
<p>Kommunala handikapprådet har inga synpunkter gällande samrådsremissen.</p>	<p>-</p>
<p>Sakägare:</p>	
<p>Yttrande 1</p>	<p>Planeringsenhetens svar</p>
<p>Under planbestämmelser anges att "Inför startbesked ska geoteknisk undersökning upprättas". Denna bestämmelse bör utgå ur detaljplanen av nedanstående skäl, alternativt ersättas med upplysning om "inför startbesked skall bedömning göras av behov av markundersökning":</p> <p>Avsikten med denna är som vi förstår att undersöka markens beskaffenhet på den tänkta byggplatsen för att kunna dra slutsats om eventuella byggtekniska åtgärder behöver vidtas för grundförstärkning eller ej. Detta är en byggteknisk undersökning i samband med bygglovshantering snarare än en planbestämmelse och bör därmed vara del av bygglovsprövningen. I likhet med intilliggande fastigheter är marken där byggnation planeras lermark, och lämpliga bedömningar och undersökningar kommer givetvis att vidtas för att säkerställa att rätt grundläggning görs, men detta är en bygglovsfråga och inte en planfråga.</p> <p>Konsekvensen av att behålla skrivningen i detaljplanen vore att geoteknisk undersökning kommer att krävas inför startbesked oavsett typ av byggnad och grundläggning som bygglovet kommer att avse och därmed oavsett om kommunens bygglovshandläggare och kvalitetsansvarig för bygglovsansökan bedömer att en sådan undersökning är nödvändig eller ej. Vidare gäller detaljplanen och dess villkor även efter uppförande av första huvudbyggnad. Det skulle därmed krävas en geoteknisk undersökning inför varje framtida startbesked för eventuell tillbyggnad eller komplementbyggnad eftersom kravet ligger kvar i planbestämmelserna.</p> <p>Den nyligen antagna detaljplanen för övriga Lundhagenområdet. Plan 2001.16.214, vilken inkluderar direkt angränsande fastigheter till Träkvista</p>	<p><i>En geoteknisk utredning har tagits fram inför utställning av detaljplanen. Detta för att fastställa att marken är lämplig för sitt ändamål, vilket inte kan hänvisas till bygglovskedet. Det blir då enklare för de enskilda fastighetsägare inom planområdet att söka bygglov samt att veta vilka geotekniska åtgärder som krävs. Planbestämmelse om att grundläggning av huvudbyggnad ska ge genom pålning införs i plankartan. Planbestämmelsen "Inför startbesked ska geoteknisk undersökning upprättas" har tagits bort ur planförslaget.</i></p>

1:18 vilka rimligen bör ha helt likvärdiga markförhållanden som Träkvista 1:18, har inga liknande villkor om markundersökningar i själva detaljplanen. I planbeskrivningen anges redan att grundläggningen skall utredas inför startbesked.

Planbeskrivning "Miljöpåverkan" sid 9 & Behovsbedömning sid 20:

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

Det gjordes en inventering av hela strandlinjen utefter 1:18 och 4:112 i samband med att man kartlade bestånden av småsvalting utanför Träkvista 1:17 och vid badplatsen i Lundhagen, och inget bestånd av småsvalting hittades utanför Träkvista 1:18 eller 4:112. Enligt förslaget till ny detaljplan tillåts inga förändringar längs med strandlinjen - inga nya bryggor tillåts etc., varför vattenmiljön ej påverkas. Vidare har Träkvista 1:17 nyligen fått bygglov för ny båtbygga mitt i småsvaltingbeståndet, varvid kommunen måste ha gjort miljöbedömningen att den utbyggnaden kunde göras utan att det bedömdes utgöra någon risk för detta bestånd.

Träkvista 1:18 har idag ett bostadshus nära stranden med enskilt avlopp vilket i de nya planen kommer att ersättas med ett nytt bostadshus beläget längre från strandlinjen och med kommunalt VA, vilket borde minska miljöbelastningen på strandområdet.

Sammantaget verkar det därmed osannolikt att den nya detaljplanen skall kunna ha någon negativ inverkan på livsmiljön för befintlig vattenväxtlighet och vi ifrågasätter behovet av vidare miljökonsekvensutredningar och föreslår att denna skrivning stryks.

Detaljplan - gång mellan fastighetens delar Träkvista 1:18

Detaljplanen innebär en uppdelning av Träkvista 1:18 i två fastighetsdelar med naturmark emellan, och i detaljplanen sägs att "Körbar passage får finnas mellan fastighetens skiften".

En gång är således utlagd mellan fastighetsdelarna i planen vilket medger passage, men fastighetsägaren till Träkvista 1:18 måste ges möjlighet att hålla både denna gång och resten av släppet mellan fastighetsdelarna öppen om huvudmannen för skötseln inte skulle sköta sitt uppdrag eller motsätta sig röjning.

Föreslår att not görs i detaljplanen för att säkerställa detta.

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 ytavrinningen minskar mot Mälaren och bestånden. Planeringsenheten har bedömt och att bestånden inte påverkas negativt och att en miljökonsekvensbeskrivning inte är nödvändig. Länsstyrelsen har tagit del av den bedömningen och inte yttrat annan åsikt i frågan. Citerad skrivning om eventuell miljökonsekvensbeskrivning tas bort ur planbeskrivningen då det inför utställning fortsatt inte bedöms behövas en miljökonsekvensbeskrivning. Skrivningen kvarstår i behovsbedömningen.

Planbestämmelse om körbar passage över allmän plats har tagits bort ur plankartan då den inte har lagstöd. Planförslaget säkerställer ingen passage över allmän plats för en enskild fastighetsägare. Sådan passage skulle motverka strävan efter att släppet mellan skiftena ska upplevas som allmän.

Yttrande 2	Planeringsenhetens svar
<p>Som ägare av de två närmast bakomliggande fastigheterna Träkvista 1:18 protesterar vi mot den föreslagna detaljplanen och omvandlingen av naturmarken på 1:18 till permanentbebyggelse.</p> <p>Enligt den nya detaljplanen ska vår öppna vy över sjö och grönytor ersättas av ett tvåvånings parhus med två garagebyggnader som kommer att:</p> <ul style="list-style-type: none"> • resa sig 8 meter över nuvarande marknivå (1 meter markhöjning + 7 meter tillnock) • hamna 2 meter högre än våra bakomliggande hus • ha en långsgående sträckning på 30 meter <p>För oss blir det därför extra viktigt att få klarlagt om den privatisering av naturmarken på 1:18, som är ett sådant bärande argument för kommunens stöd för byggrätt, är laglig eller ej. Medan vi hävdar att fritidshuset, förrådsbyggnaderna och inhägnaden av naturmarken på 1:18 är olovligt uppförda, så har byggnadsnämnden konsekvent avstått från att uttala sig om lagligheten för denna privatisering.</p> <p>Istället hänvisar byggnadsnämnden till ett intyg där tidigare ägare hävdar att huset utnyttjats som sommarboende redan från mitten av 1930-talet. Detta intyg säger dock inget om statusen på den byggnad i vilket detta sommarboende ägde rum.</p> <p>Om byggnaden, som fortfarande i gällande detaljplan är angivet som ett uthus, verkligen var ett regelrätt fritidshus redan på 1930-talet vill vi få ett konkret svar på varför byggnadsnämnden</p> <ol style="list-style-type: none"> a) ritade in ett uthus och inte bostadshus när nuvarande detaljplan fastställdes 1959 b) uppmanades 1972-08-15 av Kommunstyrelsens arbetsutskott att "bevaka att rivningsåtgärder i enlighet med byggnadsnämndens beslut 1968-06-20 vidtogs" c) konstaterade 1972-12-18 att "ifrågasättande byggnad är belägen på allmän platsmark enligt fastställd byggnadsplan" men beslutade att "låta ärendet vila för kontakter med de nya fastighetsägarna" d) föreslog så sent som 2009 "övergångsbestämmelser för byggnaden, vilket innebär att tillbyggnad inte tillåts och rivs byggnaden så kan den inte byggas upp igen" e) än idag inte kan uppbringa något godkänt bygglov för vare sig fritidshus eller förrådsbyggnader <p>Inte heller ifrågasätts den olagliga inhägnaden av naturmarken på 1:18 i detaljplanen fast den så uppenbart strider mot Miljöbalken 26 kap. § 11.</p> <p>Kontrasten till behandlingen av Träkvista 1: 17, som vi är delägare i, kan inte vara större. Medan vi på uppmaning av byggnadsnämndens tjänstemän fick ta bort ordet "Privat" från vår diskreta skylt så har grannfastighetens olovligt uppförda byggnader och stängsel belönats med byggrätt för ett parhus.</p>	<p><i>Planeringsenheten belyser att befintligt fritidshus och angränsande vegetation i dagsläget delvis begränsar utsikt mot Mälaren norrifrån, men delar samtidigt uppfattningen att siktlinjer förändras i samband med planförslaget. Mellan samråd och utställning har justering gjorts att viss mark inte får bebyggas vilket bedöms förbättra siktlinjer norrifrån jämfört med tidigare planförslag. Se även Planeringsenhetens svar till Yttrande 3 vad gäller utblickar.</i></p> <p><i>Planeringsenheten har inte hittat någon bakgrundsinformation till varför uthuset ritades in i istället för fritidshus i Byggnadsplan från 1959. Träkvista 1:18 var enligt grundkartan till byggnadsplan 1959 bebyggd med en mindre byggnad i samma läge som befintlig byggnad. Byggnad fanns uppförd innan byggnadsplanen upprättades. Senast under 1960-talet övergick byggnaden till att användas som fritidsbostad, enligt intyg från tidigare ägare. Sedan 1970-talet har nuvarande ägare nyttjat byggnaden som fritidsbostad. En ändrad användning av byggnaden från sjöbod/förråd till bostad skulle idag kräva bygglov. Byggnadsnämnden får dock inte meddela beslut om rivning om åtgärden utförts för mer än tio år sedan, vilket gjorts i detta fall. Däremot får byggnaden inte byggas till.</i></p> <p><i>PBL 11 kap 20 §: "Om det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid mot denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, får byggnadsnämnden förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom en viss tid (rättelseföreläggande). Byggnadsnämnden får inte</i></p>

<p>Det må så vara att kommunen innerst inne kanske inser att man långt tidigare borde ha verkställt rivning av såväl byggnader som stängsel på 1:18. Även om så vore fallet kan vi inte acceptera att försummelse i det förgångna nu ska rättas till på bekostnad av oss närmast boende.</p>	<p><i>besluta om ett föreläggande om det har förflutit mer än tio år från överträdelsen.”</i></p> <p><i>Byggnadsnämnden behandlade ett ärende om olovlig byggnation på fastigheten år 1968. Det gällde en tillbyggnad vilken därefter har rivits.</i></p> <p><i>Planeringsenheten har konstaterat att byggnaden på 1:18 är uppförd innan strandskyddslagstiftningens ikraftträdande. 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, det gjorde den i juli 1975.</i></p> <p><i>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. Det faktum att byggnaden och tomten strider mot gällande detaljplan innebär inte att det är möjligt att ingripa.</i></p>
<p>Yttrande 3</p>	<p>Planeringsenhetens svar</p>
<p>Innan vi förvärvade vår fastighet Träkvista 1:26 år 2006, kontaktade vi Stadsarkitektkontoret för att ta reda på statusen för fastigheterna 4:112 och 1:18. Vi fick då beskedet att marken väster om den befintliga byggnaden på 4:112 och hela 1:18 var naturmark som enligt gällande detaljplan inte kunde bebyggas.</p> <p>Stadsarkitektkontoret bekräftade också att byggförbudet skulle fortsätta att gälla för dessa båda fastigheters naturmarker i den nya detaljplanen för hela Lundhagenområdet som då höll på att tas fram. Med den vetskapen förvärvade vi fastigheten 1:26 till ett pris som utgick från att naturmarken och utsikten över grönområden och vatten skulle bibehållas. Detta löfte</p>	<p><i>2002-02-20 §41 gav Miljö- och byggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ny detaljplan för fastigheten Träkvista 1:18 och pröva möjligheten för mindre tomtplats. Det är korrekt att hela Träkvista 1:18 är planlagd som allmänplats i gällande byggnadsplan. En plan kan ändras eller upphävas. Planeringsenheten har nu prövat lämpligheten för marken och tagit fram ett nytt förslag till detaljplan. Ställningstaganden</i></p>

till oss visade sig dock inte betyda något, utan år 2010 tvärvände kommunen av någon för oss oförklarlig anledning och sedan dess har man ställt sig bakom fastighetsägarnas önskemål om byggrätter på den tidigare så fredade naturmarken.

För vår del innebär de nya byggrätterna att utsikten från vår fastighet till stora delar kommer att skymmas av villor med drastiskt sänkt marknadsvärde som följd. Med rätta känner vi oss därför svikna av kommunen.

Efter kraftiga protester, inte bara från de närboende utan också från flera hundra uppretade Ekeröbor, tvingades kommunen att backa från det första programförslaget som utgick från att all strandnära naturmark på 4:112 och 1:18 skulle tas i anspråk för permanentbebyggelse. Ett reviderat förslag presenterades därför från kommunens sida till fastighetsägarna med fyra byggrätter istället för fem och med viss naturmark som skulle frånträdas till kommunen (bilaga 1).

På eget initiativ fick vi i samtal med både Johan Hagland och Monika Stenberg ta del av detta förslag och då kändes det faktiskt som om de hade börjat lyssna lite på oss och var beredda att sätta ner foten mot fastighetsägarna. Med detta förslag i åtanke ställde Miljö- och stadsbyggnadschefen Johan Hagland också ett ultimatum till ägarna av Träkvista 1:18 och 4:112 i ett uttalande till Mälaröarnas Nyheter den 12 december 2011: "om inte fastighetsägarna godtar våra förslag inom ett halvår så lägger vi nog ner planen. Det ligger inte i vårt intresse att planlägga den här marken".

Istället för en tidsfrist på 6 månader och ett icke förhandlingsbart planförslag har förhandlingar mellan fastighetsägarna och kommunen pågått i över tre år. Vid varje nytt sådant förhandlingstillfälle tvingades kommunen att backa steg för steg från sina positioner vilket den av oss erhållna korrespondensen mellan kommunen och fastighetsägarna tydligt utvisar.

När vi jämför Johan Haglands "kompromisslösa" förslag från 2011 med den nu föreslagna detaljplanen så har:

- naturmarken framför oss krympt från 35 meter till 15 meter
- tomtstorleken på de två fastigheterna på 4:112 och 1:18 ökat från 1000 kvm till 1200 kvm
- huset på 1:18 vuxit till tvåvånings parhus på 200 kvm x 2 som kommer upp 8 meter över nuvarande marknivå och blir 30 meter långt med sina dubbla garagebyggnader

Med rätta känner vi oss därför på nytt svikna av kommunen. Den röda tråden i kommunens agerande är svår att se där det svängt från totalt byggförbud till total

och regleringar kan ändras under ett framtagandet av en ny detaljplan, vilket också skett sedan samrådet i detta ärende.

I Ekerö kommuns översiktsplan (2018) är området Lundhagen utpekad 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. Förtätning bedöms inte möjlig att göra utan viss påverkan på omgivningen. Med tanke på fastighetens läge, pågående markanvändning som privat tomt, nära kommuncentrum och goda kollektivtrafikförbindelser, bedömer planeringsenheten att förtätning med ny bostad är lämplig markanvändning. Aktuell förtätning bedöms även som begränsad då befintlig markanvändning i form av fritidshus ersätts med permanent bostadshus. Exploatering i enlighet med översiktsplanen kan innebära viss olägenhet för närboende. I detta fall bedömer dock planeringsenheten att olägenheten är godtagbar och inte betydande vad gäller insyn, förändrade utblickar och ljusförhållanden. Aktuellt förslag till detaljplan bedöms även vara förenligt med tidigare översiktsplan, antagen år 2005, som då föreslog omvandling av fritidshus, förtätning och ny exploatering för området. Mellan samråd och utställning har justering gjorts att viss mark inte får bebyggas vilket bedöms förbättra siktlinjer norrifrån jämfört med tidigare planförslag.

Skissen som hänvisat till är en handritad kartskiss, som helt naturligt blir annorlunda vid en

<p>bebyggelse på naturmarken för att nu landa någonstans mitt emellan. Desto konsekventare är kommunens hållning mot oss där våra synpunkter och protester har lämnats utan beaktande från början till slut i den här planprocessen.</p> <p>Det känns inte rättvist att den skada som vi kommer att drabbas av ska väga så mycket lättare jämfört med att tillgodose önskemålet från två fastighetsägare som vill exploatera sin naturmark. När det är så lätt för kommunen att avfärda våra synpunkter varför kan det inte då vara lika lätt att säga nej till fastighetsägarnas önskemål om byggrätter med hänvisning till det rådande förbudet att bygga på strandnära naturmark? Fast kommunen påstår sig inte ha något egentligt intresse av att bebygga dessa naturmarker så har man nu trasslat in sig i en planprocess där det bara finns två vinnare men så många fler förlorare.</p> <p>Vi fortsätter därför att protestera mot den föreslagna detaljplanen.</p>	<p><i>digitalisering. Att ett planförslag förändras under processens gång är en naturlig del i planens framtagande.</i></p> <p><i>Planeringsenheten har gjort en avvägning som till stor del avviker från önskemålet från fastighetsägarna inom planområdet med flera inskränkningar. Kontoret bedömer att en rimlig avvägning gjorts mellan närboendes intressen, det allmänna intresset att tillskapa allmän plats och markägarnas ägande och exploateringsintresse inom planområdet.</i></p>
<p>Övriga:</p>	
<p>Styrelsen för Lundhagens Tomt & Bryggförening</p>	<p>Planeringsenhetens svar</p>
<p>Som ägare till naturmarken Träkvista 1:17 protesterar vi i likhet med våra tidigare yttranden mot förslaget till ny detaljplan för Träkvista 1:18 och 4:112 därför</p> <ul style="list-style-type: none"> • att Byggnadsnämnden år 2010 i en plötslig kovändning övergett sin 50-åriga princip om byggförbud på dessa fastigheters naturmark utan att kunna redovisa sakskalet för sin omsvängning. • att olagligt uppförda byggnader och stängsel på naturmark premieras med byggrätter istället för att Kommunen från första början skulle ha ombesörjt rivning av både byggnader och stängsel (<i>enligt gällande detaljplan finns det bara ett uthus men ingen bostadshus angivet för Träkvista 1:18 och omvandlingen till fritidshus samt övriga byggnader på fastigheten saknar bygglov</i>). • att prejudikat skapas för att tillåta motsvarande byggnation på intilliggande naturmark enligt principen om att alla kommuninvånare skall behandlas lika (Kommunallagen kap.2, §2). • att andra ägare av allemansrättslig naturmark också uppmuntras att privatisera och stängsla in sin naturmark för att likt Träkvista 4:112 och 1:18 i ett senare skede kunna få Kommunens stöd för byggrätter. • att Byggnadsnämnden vill upphäva strandskyddet med hjälp av det svårförståeliga argumentet att fastighetsägarnas olagliga privatisering har medfört att deras 	<p><i>Se planeringsenhetens svar till yttrande 2 och 3.</i></p> <p><i>Se planeringsenhetens svar till yttrande 2 och 3.</i></p> <p><i>Planeringsenheten har konstaterat att Träkvista 1:18 varit privat tomt samt att byggnaden är uppförd innan strandskyddslagstiftningens ikraftträdande. Se utvecklat svar från planeringsenheten till yttrande 2 och 3. Varje ärende är unikt och lämplig markanvändning prövas i varje enskild detaljplan. Aktuell detaljplan påbörjades under tidigare översiktsplan och innan strandskyddslagstiftningen. Nya</i></p>

strandtomter inte är tillgängliga för allmänheten och därmed kan bebyggas.

- att landskapsbilden förlorar mycket av sin karaktär, dels på grund av att grannskapets grönytor försvinner, dels på grund av att den översvämningsutsatta naturmarken måste höjas upp till 1 meter och på sina ställen hamnar över vägnivån för Lundhagens Strand.
- att marken på Träkvista 1:18 är av sådan beskaffenhet att Byggnadsnämnden fram till 2010 ansett den olämplig för byggnation, men då börjar den plötsligt duga utan att någon geoteknisk undersökning vidtagits som givit anledning till ändrad uppfattning.
- att den för allmänheten avsedda naturmarken är tänkt att skötas av ägarna till de nya fastigheterna vilket innebär en uppenbar risk för fortsatt privatisering och utvidgade hemfridszoner.
- att trafikbelastningen kan öka med 100% eftersom alla fyra byggrätterna planeras för flerhushåll där en fördubblad biltrafik skapar olägenheter inte bara för de närboende utan också för alla Ekeröbor som promenerar längs detta smala men populära gångstråk.
- att de nya byggrätterna medför att värdet på bakomliggande fastigheter försämras både på grund av sjöutsikten begränsas och att nya villor istället för grönområden kommer att bilda front mot Mälaren.

ärenden kommer tillämpas utifrån aktuell lagstiftning, där prövning görs i de fallen. Kommunen tillämpar kontinuerligt tillsyn.

Planeringsenheten delar uppfattningen att landskapsbilden förändras. En bygggrätt tillkommer i norra delen, samtidigt som byggnad vid strandlinjen tas bort. Förtätning inom en tätort kan inte ske utan att allmänheten påverkas till viss grad. Se även planeringsenhetens svar till yttrande 2 och 3.

I samband med detaljplanens genomförande ges allmänheten tillgång till övervägande del av marken och delvis strandlinjen, som idag inte tillgänglig för allmänheten. Översvämningsrisken bedöms ha beaktats och hanterats i planförslaget. Inför utställning har en geoteknisk utredning upprättats för att undersöka markens lämplighet. Utredningen finns tillgänglig som bilaga till planhandlingarna och dess resultat beskrivs i planbeskrivningen. Den nya huvudbyggnadens grundläggningsnivå bedöms hamna i nivå med Lundhagens strand.

Närlunda vägförening föreslås vara huvudman för allmän plats Natur. Lantmäteriet handlägger ansökan om förrättning. Se bilagd genomförandebeskrivning. Trafikmängden bedöms öka marginellt då planen möjliggör för två högst två lägenheter som ersätter befintligt fritidshus. Gångtrafikanter bedöms därmed inte påverkas negativt av detaljplanen. Planeringsenheten har justerat planförslaget inför utställning för att begränsa förändrade siktlinjer för fastigheter norr om planområdet. Se planerings-

	<i>enhetens svar gällande utblickar till yttrande 2 och 3.</i>
Närlunda vägförening	Planeringsenhetens svar
Närlunda vägförening begär att få ta del av och påverka det exploateringsavtal som ska slutas mellan kommunen och markägare innan detaljplanen antas. Närlunda vägförening begär vidare att exploatör eller markägare inom planområdet upprustar lokalgata och vändplan enligt vägföreningens standard. Vägföreningen har inget att erinra mot att naturområde/naturmark överförs till en gemensamhetsanläggning där kommunen ingår. Naturområdet bör rustas upp av exploatören så att det kan skötas rationellt med större maskiner.	<i>Lokalgata och vändplan har möjlighet att byggas ut i gällande detaljplan och har därför utgått ur planförslaget. Därmed bedöms att ett exploateringsavtal inte kommer behöva tecknas mellan kommunen och exploatören. Utformning av gemensamhetsanläggning redogörs för i genomförandebeskrivningen. Blivande huvudman ansvarar för iordningställande och skötsel av naturområdet.</i>

Sammanfattning

De inkomna synpunkterna har lett till att planförslaget har reviderats enligt följande:

- En geoteknisk utredning har tagits fram som har resulterat i att en planbestämmelse om att grundläggning ska ske genom pålning har införts. Krav på upprättande av geoteknisk utredning inför startbesked har tagits bort.
- Plankartan har justerats för att bättre hantera översvämningsrisk och dagvatten. Samma justeringar har även använts för att förbättra utblickar mot Mälaren för fastigheter norr om planområdet.
- Planbestämmelse om körbar passage mellan skiften över allmän plats har tagits bort.
- Planbestämmelser om lägsta tillåtna grundläggningsnivå har justerats.
- Planbestämmelse om placering av byggnader har justerats.
- Avgränsning av vattenområde för brygga har justerats i mindre utsträckning.

Övriga ändringar och tillägg:

- Fastigheten Träkvista 4:112 har utgått ur detaljplaneförslaget.
- Användningen Lokalgata har tagits bort.
- Användningen Bostadskomplement har justerats.
- Planbestämmelse om krav på staket eller häck har tagits bort då lagstöd för sådan reglering inte finns.
- Planbestämmelse om byggnads beklädnad har tagits bort.
- Planbestämmelse om suterrängvåning har tagits bort.
- Planbestämmelse om högsta antal fastigheter har tagits bort.
- Planbestämmelser om parkeringsbehov och markuppfyllnad har tagits bort.
- Planbestämmelse om att dagvatten ska omhändertas inom fastigheten har justerats.
- Planbestämmelse om takkupor och frontspiser har tagits bort.

Planeringsenheten bedömer att ovanstående studier, kompletteringar och revideringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Utredningar som behöver kompletteras eller göras:

- Inga nya utredningar bedöms behöva kompletteras eller göras.

Följande yttranden har inte fått hela eller delar av sina synpunkter tillgodosedda:

- Länsstyrelsen
- Miljönämnden
- Miljöstrateg Ekerö kommun
- Yttrande 1
- Yttrande 2
- Yttrande 3
- Lundhagens Tomt- och bryggförening
- Närlunda vägförening

PLANERINGSENHETEN

Tommie Eriksson
Miljö- och stadsbyggnadschef

Holger Nilsson
Planarkitekt