



Planeringsenheten
Stadsbyggnadsförvaltningen

2024-09-12

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 2

Utställning har genomförts under perioden 2 maj – 31 maj 2024. Under utställningen har 15 yttranden inkommit.

Information om var planhandlingarna funnits tillgängliga har skickats ut till berörda instanser enligt separat sändlista och till berörda fastighetsägare enligt fastighetsförteckning. Handlingarna har funnits tillgängliga i kommunhuset samt på kommunens hemsida.

Kommunfullmäktige planeras ta beslut om att anta detaljplanen 2024-10-28.

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.

Under utställningstiden, i maj 2024, har ett flertal synpunkter som framfördes under den tidigare utställningen upprepats. Dessa synpunkter har behandlats i tidigare utlåtande daterad 2022-11-17 och upprepas därför inte i detta utlåtande.

Det finns framförda synpunkter som inte tillgodosetts och som kvarstår från den tidigare utställningen som ägde rum år 2022.

Bakgrund

Detaljplanen sändes ut på samråd under perioden 10 april – 11 maj 2015. Därefter reviderades planhandlingarna innan de skickades ut för utställning under perioden 24 februari – 24 mars 2022. De synpunkter som inkom under utställningen sammanställdes och bemöttes i ett utlåtande daterat 17 november 2022. Detaljplanen antogs sedan i kommunfullmäktige 13 december 2022. Beslutet att anta detaljplanen upphävdes av mark- och miljödomstolen 27 oktober 2023.

Detaljplaneförslaget reviderades mot denna bakgrund. Revideringarna som gjordes bedömdes vara väsentliga. Enligt 5 kap 27§ (ÄPBL) ska en ny utställning ske om förslaget ändras väsentligt efter utställningen. Under den nya utställningen, utställning 2, fick berörda möjlighet att lämna synpunkter på det reviderade planförslaget.

Revidering som gjorts i planförslaget sedan antagandet av planen år 2022 avser i huvudsak:

- Kommunalt huvudmannaskap tillämpas för allmän plats, i stället för enskilt huvudmannaskap.
- Grundkartan har aktualiserats och redaktionella ändringar gjorts.

Innan antagandet 2022, efter utställningen 2022, togs en ny markteknisk undersökning med tillhörande PM fram. Denna fanns tillgänglig under utställning 2.

Sammanfattning av inkomna synpunkter under utställning 2

<p>Yttranden utan nya synpunkter eller upplysningar</p> <p>Flertalet remissinstanser har framfört att de inte har några nya synpunkter. Dessa var:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Trafikförvaltningen Region Stockholm - Södertörns brandförsvärsförbund - Miljönämnden - Byggnadsnämnden - Ellevio - Trafikverket - Länsstyrelsen
<p>Planeringsenhetens svar:</p> <p><i>Det noteras att instanserna inte framfört några nya synpunkter.</i></p>
<p>Yttranden utan nya synpunkter, men med upplysningar</p> <p>Stockholm vatten och avfall upplyser om vikten av att vidta de försiktighetsmått som anges i föreskrifterna till vattenskyddsområdet. Sjöfartsverket upplyser om att vid planering av belysningspunkter ska hänsyn tas så att dessa inte bländar sjöfarande eller påverkar funktionen på de ljuspunkter som är avsedda för sjöfartens säkra navigation. Skanova upplyser om att de ser att flytt av ledningar helst undviks, att de vill medverka tidigt i processen samt att den part som initierar en åtgärd även ska bekosta den. Roslagsvatten upplyser om vikten av rättigheter avseende VA-ledningar i samband med fastighetsbildning. Lantmäteriet upplyser om att det inte går att garantera att inlösen av den allmänna platsen sker med stöd av en överenskommelse, utan kan även ske genom begäran. SGI upplyser att stranderosion kan förekomma och att naturbaserade erosionskydd bör användas.</p>
<p>Planeringsenhetens svar:</p> <p><i>Yttrandenas upplysningar noteras.</i></p>
<p>Otydligheter</p> <p>Roslagsvatten framför förslag på nya förtydligande formuleringar i plan- samt genomförandebeskrivning avseende avlopp.</p> <p>Lantmäteriet önskar förtydligande i planhandlingarna gällande rätt och skyldighet kopplat till inlösen av allmän plats.</p> <p>Lantmäteriet framför att bestämmelsen att strandskydd ska upphävas bör flyttas från Upplysningar till Administrativa bestämmelser, i plankartan. Detta för att säkerställa att strandskyddet upphävs.</p> <p>Lundhagens Tomt- och bryggförening yttrar att de upplever otydlighet i planbeskrivningen gällande hur mycket marken inom planområdet kommer behöva höjas, och att ny byggnad riskerar bli högre än 8 meter.</p> <p>Ägare till grannfastigheter anser att kommunen anför felaktiga omständigheter gällande vilka höjder bostäderna norr om gatan Lundhagens strand tillåts ha enligt gällande detaljplan.</p>

Planeringsenhetens svar:

Förtydliganden i plan- samt genomförandebeskrivning har gjorts enligt Roslagsvattens yttrande.

Förtydligande kring inlösen av allmän plats har gjorts i genomförandebeskrivningen i enlighet med yttrande.

Planeringsenheten bedömer att plankartans upplysning "Strandskydd är upphävt inom kvartersmark" inte bör flyttas till Administrativa bestämmelser utan bör ligga kvar under Upplysningar. Detta med anledning av att det är en upplysning och inte en planbestämmelse. Det är i detta fall Länsstyrelsen som beslutar om upphävande och inte kommunen, och Länsstyrelsen har inte haft synpunkter på plankartan eller planförslaget. Enligt Länsstyrelsens tidigare beslut upphävs strandskyddet i samband med att detaljplanen vinner laga kraft.

Planeringsenheten bedömer att det tillräckligt tydligt framgår av plankartans bestämmelser och planbeskrivningens illustrationer hur hög bebyggelsen får bli genom reglering med både nockhöjd och våningsantal. I planbeskrivningen finns förtydligande illustration kring "högsta fasad". Viss flexibilitet behövs för hur mycket marken kan höjas, och lämplig höjning får avgöras i bygglovsskedet.

Planeringsenheten bedömer att grundläggningsnivån inte 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. Ytterligare bemötande kopplat till höjd finns beskrivet i Utlåtande 1 (2022-11-17) på exempelvis sida 4 och 5.

På intilliggande fastigheter norr om Träkvista 1:18 och gatan Lundhagens strand tillåts huvudbyggnader uppföras i en våning. I den detaljplanen, nr 183, är flertalet intilliggande fastigheter norr om Träkvista 1:18 även reglerade med bestämmelsen v3. Den innebär att utöver det reglerade våningsantalet får huvudbyggnad uppföras med suterrängvåning, att huvudbyggnads högsta tillåtna byggnadshöjd är 4,5 meter samt att vind ej får inredas.

Andra intilliggande fastigheter norr om Lundhagens strand som tillåts uppföras i högst en våning regleras istället med bestämmelsen v1. Den innebär att utöver reglerat våningsantal får huvudbyggnad uppföras med inredd vind eller källare, att för huvudbyggnad är högsta byggnadshöjd 4,5 meter samt att högsta nockhöjd 7,5 meter.

Sammanfattningsvis innebär det att flera hus längs Lundhagens strand norr om aktuellt planområde tillåts visa upp en tvåvåningsfasad mot gatan samt ha en nockhöjd på 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 fastigheterna 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.

Byggnadshöjd är inte detsamma som nockhöjd eller totalhöjd. En byggnadshöjd ger i praktiken ingen begränsning av nock- eller totalhöjd och berättar inte hur hög en byggnad kan bli. Undantag gäller om även en takvinkel regleras. Men att reglera byggnadshöjd och takvinkel bedöms inte skapa tillräcklig tydlighet kring hur hög en byggnad egentligen kan bli. Planeringsenheten bedömer det därför lämpligt att reglering görs av nockhöjd kombinerat med våningsantal för att skapa tydlighet i hur hög byggnaden kan bli. Planförslaget hämtar därför stöd i bestämmelsen om nockhöjd i angränsande detaljplan, nr 183, samt i det faktum att flertalet hus längs Lundhagens strand visar upp en tvåvåningsfasad mot gatan.

I planbeskrivningen står: "För att begränsa påverkan på intilliggande fastigheter norr om planområdet regleras en lägre nockhöjd än i detaljplanen för övriga Lundhagen." Skrivningen avser inte hela Lundhagen utan avser den planbestämmelse om nockhöjd reglerar ett antal av de närmast intilliggande fastigheterna. Detta förtydligas i planbeskrivningen inför antagande.

Geoteknik

SGI yttrar att de vid genomgång av detaljplanens geotekniska underlag noterat att stabilitetsberäkningarna innehåller brister som måste kompletteras innan antagande av detaljplanen. Redovisningen av genomförda beräkningar måste förtydligas. Komplettering med bland annat vald erforderlig säkerhetsfaktor samt vald beräkningsmetod behövs för att de ska kunna göra en korrekt bedömning och avgöra om åtgärder krävs. SGI saknar en beräkning på stabiliteten inom den södra delen av kvarteretsmarken, utifrån att det utgörs av aktsamhetsområde.

Planeringsenhetens svar:

Ansvarig geotekniker har gjort de kompletteringar och förtydliganden som efterfrågats, och uppdaterat PM Geoteknik inklusive tillhörande bilagor utifrån detta.

Prejudikat

Lundhagens tomt- och bryggförening yttrar att ett önskat prejudikat kommer bildas om aktuell detaljplan antas, genom att andra ägare med motsvarande strandfastigheter kommer få beviljade byggrätter enligt principen om lika behandling enligt Kommunallagen 2kap §3. De frågar sig om kommunen hade beviljat byggrätter och brygga om de olagligt stängslat in sin mark såsom fastighet Träkvista 1:18 anses ha gjort.

Planeringsenhetens svar:

Planeringsenheten kan inte spekulera i bedömningar av framtida planläggning eller olika former av tillståndsgivning. Kommunallagens 2kap 3§ ska alltid tillämpas. Vid inkommen begäran om planbesked kommer en bedömning göras utifrån bland annat Plan- och bygglagen och gällande översiktsplan. I bedömningen studeras platsens förutsättning och egenskaper vilket innebär att möjligheterna att utveckla fastigheter skiljer sig från fall till fall. I ÄPBL 2kap §1 anges bland annat att mark- och vattenområden skall användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Det finns inget hinder i gällande lagstiftning att ändra markanvändning så länge marken är lämplig för ändamålet. En detaljplan kan, oavsett planlagd markanvändning ändras eller upphävas (5 kap. 11 § ÄPBL). Den som vill kan ansöka om planbesked hos kommunen.

Att stängsla in allmän plats och strandskyddad mark är inte tillåtet. Eventuella otillåtna åtgärder ur strandskyddssynpunkt får hanteras genom tillsyn. Fastigheten Träkvista 1:18 används idag som privat tomt och är inhägnad med stängsel som uppfördes innan det generella strandskyddet ikraftträdde år 1975. Läs mer i Ekerö kommuns utlåtande 1, daterad 2022-11-17.

Allmän plats natur/park

Lundhagens tomt- och bryggförening upplyser att gällande byggnadsplan från år 1959 inte genomförts, och ifrågasätter om Ekerö kommun i samband med planens genomförande kommer ta bort staket mellan Träkvista 1:18 och Träkvista 4:112. De framhäver att passage över allmän plats från Träkvista 1:18 till Träkvista 4:112 inte kommer vara möjligt. Även om aktuellt planförslag nu reglerar kommunalt huvudmannaskap för allmän plats anser de yttrande att risken kvarstår att kommunen kommer överlåta skötselansvaret till den privata fastighetsägaren av Träkvista 1:18. Naturmarken inom Träkvista 1:18 kommer således inte bli allmänt tillgänglig.

Planeringsenhetens svar

Planeringsenheten bedömer att det finns planmässiga förutsättningar för en passage för allmänheten genom aktuellt planförslag. Det stämmer att byggnadsplanen från 1959 inte är genomförd, och Träkvista 4:112 ligger inom den planen. Kommunen är inte huvudman för allmän plats inom den byggnadsplanen. Att genomföra byggnadsplanen ligger utanför syftet med aktuellt detaljplane-ärende.

Enligt 14 kap. 1 § Äldre plan- och bygglagen (1987:10) har kommunen rätt och skyldighet på fastighetsägarens begäran att lösa in de allmänna platserna med kommunalt huvudmannaskap. Det ligger i Ekerö kommuns intresse att den planlagda allmänna platsen inom Träkvista 1:18 blir allmänt tillgänglig för boende i Lundhagen och övriga kommunen. Ekerö kommun kommer teckna avtal med fastighetsägaren avseende fastighetsreglering. Enligt avtalet ska kommunen, efter att detaljplanen vunnit laga kraft, ansöka om förrättning. Förrättningskostnaderna betalas av fastighetsägaren till Träkvista 1:18. Enligt avtalet ska fastighetsägaren ta bort staket som omringar området. Fastighetsägaren bekostar borttagning av staket. I det fallet fastighetsägaren inte borttagit staketet har Kommunen rätt att på Fastighetsägarens bekostnad ta bort staketet. Det är inte tillåtet att sätta upp skyltar, möbler, staket eller på annat sätt privatisera allmän platsmark. Ekerö kommun kommer ansvara för skötsel av allmän plats.

Aktuellt planförslag säkerställer att mark som inte utgörs av ianspråktagen tomtmark planläggs som allmän plats, med kommunalt huvudmannaskap, 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. Genom att planlägga för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap inom det som bedömts inte vara hemfridszon inom Träkvista 1:18 bedömer planeringsenheten att det allmänna intresset av att genomföra planen och få tillgång till mark och strandlinje säkerställs.

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. Inom den allmänna platsen kommer strandskydd alltjämt råda. Eventuella otillåtna åtgärder ur strandskyddssynpunkt får hanteras genom tillsyn.

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
<i>Länsstyrelsen bedömer att förslaget, under nu kända förhållanden, inte strider mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 12 kap. 1 § ÄPBL.</i>
Trafikverket
<i>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.</i>
Sjöfartsverket
<i>Sjöfartsverket kan konstatera att det cirka 650 meter söder om planområdet löper en allmän farled med farledsnummer 911 (Riddarfjärden - Södra Björkfjärden). Farleden är utpekad som riksintresse för kommunikation, sjöfart. Mellan planområdet och farleden ligger ön Röskär. Sjöfartsverket noterar även att det inom planområdet finns två befintliga bryggor, men att inga tillkommande bryggor planeras.</i>
<i>Sjöfartsverket har ingen erinran mot detaljplaneförslaget och bedömer inte att sjöfarten i farled 911 kommer att påverkas negativt av planens innehåll. Sjöfartsverket anser att bra hänsyn har tagits till sjöfartens påverkan på planområdet med avseende på riskavstånd och buller. Om planerade byggnationer eller verksamheter ändå skulle ge upphov till klagomål med hämmande krav på sjöfarten kommer Sjöfartsverket sannolikt avstyrka dessa. Det är därför viktigt att vid planering av bryggor och utformning av tilläggningsplatser ta hänsyn till svallpåverkan från den angränsande farleden. Sjöfartsverket kommer sannolikt inte att tillstyrka någon fartbegränsning eller annan inskränkning i användandet av farled 911.</i>
<i>Sjöfartsverket vill slutligen betona att vid planering av belysningspunkter ska tas hänsyn så att dessa inte bländar sjöfarande eller påverkar funktionen på de ljuspunkter som är avsedda för sjöfartens säkra navigation.</i>
Statens Geotekniska institut (SGI)
<i>SGI har tidigare yttrat sig, (2022-03-23 dnr 5.1-2202-0186) och då bland annat framfört att planen behövde kompletteras med kommunens bedömning av totalstabiliteten för området både för dagens markanvändning samt för planerad bebyggelse. Den geotekniska utredningen behöver inbegripa även förutsättningar för erosion längs den södra plangränsen. Visar utredningen på att det krävs stabilitetshöjande åtgärder måste dessa säkerställas på en plantekniskt godtagbart sätt.</i>
<i>Kommunen har sedan samrådet kompletterat den geotekniska utredningen samt gjort en bedömning över erosionsrisken längst med planens södra gräns.</i>
<i>Kommunens bedömning, med stöd av genomförda utredningar, är att totalstabiliteten för området är god och att förutsättningar för skred eller erosion inte föreligger varken med nuvarande eller kommande markanvändning.</i>

SGI har vid genomgång av underlaget noterat att stabilitetsberäkningarna innehåller brister som måste kompletteras innan kommunen kan anta planen, se nedan.

- Redovisning av genomförda beräkningar måste förtydligas exempelvis i en egen PDF/bilaga istället för ett inklistrat skärklipp. Nuvarande redogörelse av beräkningar brister i tydlighet och går därför inte att granska på ett fullgott sätt. Det behöver tydligt framgå vilken indata med mera som använts vid stabilitetsberäkningen. I SGI:s vägledning 8, Utredning av släntstabilitet 1 finns exempel på hur man kan redovisa stabilitetsberäkningar.
- Beskrivning av förutsättningar inklusive motiveringar behöver kompletteras med bland annat vald erforderlig säkerhetsfaktor, vald beräkningsmetod det vill säga partialkoefficientsmetoden eller totalsäkerhetsmetoden, valda ingående parametrar i jordmodellen, etc. Utan angivna kompletteringar går det inte att avgöra om kommunens bedömning av markens lämplighet är korrekt eller om det krävs åtgärder eller restriktioner i plankartan.
- Området i anslutning till vattnet är enligt SGU:s kartlager 'Aktsamhetsområde', där förutsättningar för skred i finkorniga jordarter föreligger. SGI saknar en beräkning som klarlägger stabiliteten för detta område. Utredningen behöver därför kompletteras.

Upplysning

SGI vill upplysa kommunen om att fartygstrafiken i farleden söder om fastigheten kan leda till stranderosion vid fastigheten. Eventuella åtgärder för att minska erosionens effekt på stranden bör i första hand vara naturbaserade erosionsskydd.

Angivna kompletteringar behöver genomföras och redovisas innan det att planen kan antas. Visar kompletteringarna på att stabilitetshöjande åtgärder behöver genomföras för att marken ska bli lämplig behöver genomförandet säkerställas i planen.

Region Stockholm - Trafikförvaltningen

Region Stockholm har inga synpunkter på förslaget.

Lantmäteriet

Inlösen av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap

Lantmäteriet har inte hittat någon beskrivning om den rätt (enligt 6 kap. 13 § PBL) respektive skyldighet på fastighetsägarens begäran (enligt 14 kap. 14 § PBL) som kommunen har att lösa in de allmänna platserna med kommunalt huvudmannaskap utan stöd av överenskommelse. Det är viktigt att det finns en sådan beskrivning för att berörda fastighetsägare ska förstå vilka rättigheter och skyldigheter som detaljplanen medför. Lantmäteriet vill även upplysa kommunen om att det inte går att garantera att inlösen av den allmänna platsen sker med stöd av en överenskommelse. Möjligheten finns för fastighetsägaren att begära att kommunen löser in den allmänna platsen. Vid ett sådant fall faller det på förvärvaren av marken att betala förrättningskostnaderna, dvs kommunen.

Upphävande av strandskydd

Bestämmelsen att strandskydd ska upphävas ligger i nuläget under rubriken "upplysningar". För att säkerställa att strandskyddet faktiskt upphävs inom kvartersmarken bör bestämmelsen flyttas så att den står under rubriken "administrativa bestämmelser".

Kommunala nämnder

Byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden beslutar att yttra sig i enlighet med bygglovsenhetens bedömning.

Bygglovsenhetens bedömning: Då detaljplaneförslaget endast reviderats avseende huvudmannaskapet kvarstår enhetens bedömning sedan tidigare.

Miljönämnden

Beslut

Miljönämnden har inget att invända mot planförslaget.

Övriga remissinstanser

Roslagsvatten AB

Ekerövatten AB har verksamhetsområde (VO) för vatten, spillvatten, dagvatten gata och dagvatten fastighet i området kring Träkvista 1:18, men fastigheten i sig ingår idag inte i VO. Träkvista 1:18 föreslås ingå i VO för vatten, spillvatten samt dagvatten gata och befintlig VA-anläggning har kapacitet för byggnationerna inom detaljplanen. För fastighetens dagvatten har lokalt omhändertagande föreslagits.

Planbeskrivning:

Miljö kvalitetsnormer (s. 9)

"Bostad ansluts till kommunalt vatten- och avloppsnät." Ändra till allmänt dricks- och spillvattennät i och med att begreppet avlopp innefattar både spillvatten och dagvatten.

Teknisk försörjning – vatten, spillvatten och dagvatten (s. 19)

Ändra "kommunalt vatten och avlopp" till allmänt dricks- och spillvatten.

Genomförandebeskrivning

Tekniska frågor – vatten och avlopp (s. 2)

"Fastigheten Träkvista 1:18 kommer ansluta till det kommunala VA-nätet. Fastighetsägaren för anslutningen i samråd med Roslagsvatten samt står för samtliga anslutningskostnader. Anslutningsavgiften för vatten och avlopp som tas ut enligt kommunens VA-taxa." ändras till "Fastigheten Träkvista 1:18 kommer ansluta till den allmänna VA-anläggningen. Anläggningsavgift för vatten och avlopp erläggs av fastighetsägaren i enlighet med kommunens VA-taxa."

Förtydligande: Befintlig fastighet (vilket omfattar södra och norra skiftet) ges en förbindelsepunkt. Inom fastigheten avgör fastighetsägaren hur ledningar ska dras och vilka byggnader som ska försörjas.

Anslutning till kommunalt VA är möjlig i lokalgatan Lundhagens strand längs med planområdets norra del. Skulle fastigheten Träkvista 1:18 styckas så att södra skiftet hamnar på en separat fastighet bör Lantmäteriet i sin lämplighetsprövning tillse att rättigheter avseende VA-ledningar tillskapas för det södra skiftet.

Stockholm vatten och avfall

SVOA har under granskning tagit del av rubricerat ärende samt de underlag som varit tillgängliga på Ekerö kommuns hemsida. Utöver vikten att vidta de försiktighetsåtgärder som anges i föreskrifterna till

vattenskyddsområdet har SVOA vid denna granskning inget övrigt att erinra. Detta remissvar avser endast VA.

Ellevio AB

Med hänvisning till tidigare yttranden har Ellevio inget ytterligare att erinra.

Skanova

Skanova har anläggningar i stolpar ovan mark inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Södertörns brandförsvarsförbund

Södertörns brandförsvarsförbund har inga synpunkter i ärende KS10/319, detaljplan för Träkvista 1:18.

Övriga:

Yttrande 1

Vår inställning

Vi bestrider att föreslagen detaljplan för Träkvista 1:18, Ekerö kommun, antas. Vi anser att ingen byggnation ska ske överhuvudtaget på Träkvista 1:18.

Motivering

Vi hänvisar till vad vi anfört tidigare. Att huvudmannskapet föreslås ska vara kommunalt ändrar inte vår uppfattning.

Därutöver noteras att kommunen, liksom i den tidigare planbeskrivningen, anför direkt felaktiga omständigheter.

Kommunens ambition är att begränsa påverkan på intilliggande fastigheter norr om planområdet genom att reglera en lägre nockhöjd än i detaljplanen för övriga Lundhagen. Därmed föreslås en nockhöjd om 7,0 m och kommunen hävdar att det är en lägre höjd än i detaljplanen för övriga Lundhagen.

Den detaljplan som reglerar, bland andra, fastigheterna 1:160 och 1:161, vilka ligger närmast norr om 1:18, reglerar en byggnadshöjd om 4,5 m.

Lundhagens tomt- och bryggförening

I vår egenskap av ägare till Träkvista 1:17 motsätter sig Lundhagens Tomt & Bryggförening den föreslagna detaljplanen för Träkvista 1:18 av följande skäl:

1. OLAGLIG PRIVATISERING PREMIERAS

Sedan 1959 omfattas Träkvista 1:18 i Ekerö Kommun av en detaljplan vilken anger att fastigheten utgörs av naturmark som inte får bebyggas. Denna uppfattning vidhöll Plankontoret på Ekerö kommun fram till 2010.

Efter påtryckningar från fastighetsägarna bröts då Träkvista 1:18 och Träkvista 4:112 ut från den gemensamma detaljplanen för hela Lundhagsområdet, med målet att i en egen detaljplan omvandla deras naturmark till flera byggrätter.

I likhet med vår fastighet Träkvista 1:17 fanns vid tiden för ikraftträdandet av 1959 års detaljplan bara ett uthus/båthus inritat i byggplanen för Träkvista 1:18.

Medan vi och övriga ägare av strandfastigheter längs den här delen av Mälaren har respekterat allemansrätten till våra naturmarker har Ekerö Kommun sett mellan fingrarna på hur uthuset på 1:18 under årens lopp har förvandlats till ett fritidshus, flera byggnader uppförts utan bygglov, rivningsföreläggande ignorerats och allmänheten utestängts genom att hela fastigheten stängslats in.

Denna olagliga privatisering används nu som argument av Ekerö Kommun för att strandskyddet kan upphävas eftersom allmänheten ändå inte har tillträde till fastigheten. Sanningen är dock att samma allmänhet har effektivt HINDRATS tillträde till fastighetens naturmark, vilken i över 60 års tid varit avsedd som allemansrättsligt tillgänglig.

Istället för att ha vidtagit rättsliga åtgärder mot Träkvista 1:18 väljer Ekerö Kommun enligt principen "brott ska löna sig" att premiera fastighetsägaren med byggrätter.

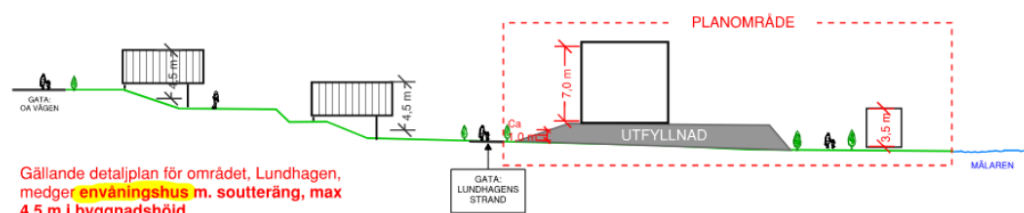
Vi motsätter oss därför detaljplanen för Träkvista 1:18, eftersom vi anser att den strandskyddade naturmarken har ianspråktagits på ett olagligt sätt och det avskaffade strandskyddet därför är oförenligt med ÄPBL, 5 kap § 7 och MB 7 kap § 18.

2. NEGATIV LANDSKAPSEFFEKT FÖR LUNDHAGSOMRÅDET

För att kunna genomföra detaljplanen för Träkvista 1:18 krävs stora ingrepp i fastigheten med en negativt förändrad landskapsbild som följd. På grund av översvämningens risker behöver den sankta marken fyllas upp och höjas med minst en meter och kommer därmed att hamna avsevärt över gatunivån för Lundhagens strand. När det väl blir dags för bygglovsprövning befarar vi på goda grunder att det kommer att visa sig att det inte räckte med en meters markhöjning utan marken behövde höjas ännu mer.

Lika stor nivåskillnad uppstår i sidled eftersom parkmarken på båda sidor om planområdet inte kommer att fyllas upp. Byggnaden på Träkvista 1:18 kommer därför att trona i all sin ensamma upphöjdhet och för alltid vittna om detta historiska felbeslut från Ekerö kommuns sida.

Eftersom planområdet uppvisar en minimal sluttning ner mot Mälaren och ett souterränghus därför inte är möjligt, borde all logik ha talat för att detaljplanen bara hade tillåtit ett enfamiljshus i ETT plan istället för som nu ett parhus i TVÅ plan. Ett sådant enfamiljshus i ett plan hade smält ihop på ett mycket bättre sätt med de bakomliggande villorna, som alla är byggda med souterrängplan för att skapa friare sikt för husen bakom sig.



Medan dessa K-märkta souterränghus höjer sig högst 3 meter över marknivån för bakomliggande hus kommer parhuset i två plan att hamna minst 8 meter över marknivån på Lundhagens strand. (Nockhöjd 7 meter + markhöjning 1+ x meter).

Med tanke på oklarheten i planbeskrivningen vad beträffar den högsta nivå som marken i slutändan behöver höjas, kan det därför inte uteslutas att byggnaden i färdigt skick kommer att resa sig betydligt högre än de 8 meter som nu förutsätts i detaljplanen.

Att det överhuvudtaget tillåts byggnation på Träkvista 1:18 är illa nog, men det är helt obegripligt att kommunen dessutom godkänner uppförandet av sådan dominerande byggnad på en plats som borde ha fått kvarstå som fredad naturmark och vacker miljöupplevelse.

Den planerade bebyggelsen på Träkvista 1:18 innebär inte bara skymd sikt och förstörd vy för de närboende, utan också för det stora antal fotgängare som frekventerar den populära Hälsostigen längs den här delen av Mälaren. Istället för fri sikt över grönområde och vatten vill kommunen att alla dessa förbipasserande nu ska mötas av en gigantisk parhusfasad som kommer att resa sig minst 8 meter över gatunivån.

Mer än 400 personer i närområdet har tidigare ställt sig bakom en protestskrivelse mot byggplanerna på 1:18 och 4:112, men till ingen nytta.

Vi motsätter oss därför detaljplanen för Träkvista 1:18, eftersom vi anser att de negativa effekterna på omgivningen med en för området markant avvikande huskropp, inte har beaktats såsom avses i ÄPBL, 2 kap § 2 och 3 kap § 15.

3. SÄRINTRESSE PRIORITERAS FÖRE ALLMÄNINTRESSET

Den trettonåriga planprocessen för Träkvista 1:18 och 4:112 har från början till slut präglats av ett oproportionerligt engagemang från Ekerö kommuns sida att tillvarata ägarnas kommersiella intressen på bekostnad av allmänintresset.

I programsamrådet våren 2010 var till och med kommunens avsikt att HELA planområdet för Träkvista 1:18 och 4:112 skulle delas in i FEM villatomter med noll kvadratmeter naturmark.

Efter omfattande protester tvingades kommunen att minska antalet villatomter på 1:18 från två till en, samt anslå viss del av fastigheten som naturmark. Länsstyrelsens gav från början uttryck för sitt motstånd mot exploateringen av naturmarken på 1:18 genom nedanstående samrådsyttrande från 2015-05-27, men det fick inte kommunen på andra tankar.

”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”.

För oss som följt planprocessen sedan 2010 står kommunens lyhördhet för ett enskilt särintresse i bjärt kontrast till tondövheten när det gäller allmänintresset.

Vi motsätter oss därför detaljplanen för Träkvista 1:18, eftersom vi anser att kommunens tillgodoseende av ett enskilt särintresse på bekostnad av allmänintresset inte har stöd av ÄPBL, 1 kap § 5.

4. OLYCKLIGT PREJUDIKAT ETABLERAS

Om Kommunfullmäktige kommer att anta detaljplanen för Träkvista 1:18 etablerar kommunen en kontroversiell referens gentemot andra ägare av strandskyddade fastigheter inom Ekerö kommun.

Som ägare av grannfastigheten Träkvista 1:17 och med exakt samma historiska utgångsläge som 1:18, har Lundhagens Tomt & Bryggförening blivit ålagda att ta bort ordet "Privat" från diskreta skyltar på vår naturmark och vi har helt nyligen fått avslag på en mindre komplettering av vår båtbygga.

Det vi frågar oss är förstas vad som kunde ha hänt om vi istället för att vara laglydiga hade följt vår grannfastighets privatiseringsexempel och hindrat allmänheten från tillträde till vår fastighet genom att också stängsla in vår naturmark och uppföra byggnader utan bygglov. Hade kommunen i sådant fall beviljat oss både byggrätter och bryggutvidgning eftersom allemansrätten till vår fastighet då kunde ha ansetts lika utsläckt som för Träkvista 1:18?

I brist på bättre argument använder sig kommunen också av förtätning som skäl för att upphäva strandskyddet på 1:18. Den förtätning som eftersträvas i Ekerö kommuns översiktsplan är knappast tänkt att inkludera bebyggelse på strandskyddad naturmark närmast Mälaren, utan är rimligen avsedd att äga rum inom andra mer centrala delar av kommunen.

Hursomhelst kommer andra ägare av strandskyddade fastigheter att också kunna åberopa förtätning som ett ytterligare skäl vid eventuella ansökningar om dispens från strandskydd och byggförbud.

Vi motsätter oss därför detaljplanen för Träkvista 1:18, eftersom vi befarar att en oönskad dominoeffekt kan bli följden om andra ägare av motsvarande strandfastigheter kommer att åberopa principen om lika behandling enligt Kommunallagen 2 kap § 3.

5. HYCKLERI ANGÅENDE ALLEMANSRÄTTEN

När det tidigare förslaget till en gemensam detaljplan för 4:112 och 1:18 lades fram underströk kommunen betydelsen av att ett allemansrättsligt område skulle bildas i de västra delarna av respektive fastighet med en passage för allmänheten till och från 4:112 mellan de två planerade skiftena på 1:18.

När Träkvista 4:112 drog sig ur samarbetet med 1:18 försvann möjligheten för allmänheten att få tillträde till ett gångstråk som också skulle innefatta den västra delen av naturmarken för 4:112.

Ekerö kommun försöker tona ner betydelsen av att 4:112 har utgått ur den gemensamma detaljplanen och låter t.o.m. påskina i planbeskrivningen på sidan 17 att marken på 4:112 tillsammans med 1:18 ger "planmässig möjlighet för ett sammanhängande stråk av allmän plats natur/park".

Den åberopade planen är från 1959 och har ännu inte genomförts. Vem kan därför tro att Ekerö kommun plötsligt skulle ha mod och kraft att riva stängslet på Träkvista 4:112 och göra den naturmarken tillgänglig för allmänheten?

Vis av erfarenheterna av kommunens passivitet och oförmåga att ingripa, finner vi det osannolikt att den västra delen av naturmarken på 4:112 under överskådlig tid kommer att kunna bindas ihop med 1:18 och göras allemansrättsligt tillgängligt. Istället har det ursprungligen tänkta gångstråket mellan Träkvista 1:18 och 4:112 nu förvandlats till en enkelriktad passage som kommer att få ett abrupt slut vid staketet mellan dessa båda fastigheter.

Inte ens Ekerö kommun lär väl tro att denna smala remsa, mellan två bebyggda och stängslade tomter kommer att få någon praktisk allemansrättsligt betydelse, utan det handlar bara om att driva igenom byggplanen för 1:18 med alla till buds stående medel, inklusive orealistiska och vackra ord till intet förpliktande.

Vi frågar oss också hur det ska fungera med kommunens skötsel av naturmarken på 1:18 eftersom huvudmannskapet påtvingades kommunen, mot deras egen önskan, efter beslut av Mark och Miljödomstolen.

Det finns därför all anledning att förmoda att kommunen kommer att överlåta skötsel och underhåll av naturmarken till fastighetsägaren, med risk för fortsatt privatisering och utestängning av allmänheten från naturmarken på 1:18.

Vi motsätter oss därför detaljplanen för Träkvista 1:18, eftersom vi befarar att det planerade frånträddandet av naturmark till kommunen aldrig kommer att kunna göras allemansrättsligt tillgängligt.

Sammanfattning

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

Plankarta

- Grundkartan har aktualiserats.

Planbeskrivning

- Förtydligande under avsnitt *Miljö kvalitetsnormer och Teknisk försörjning – vatten, spillvatten och dagvatten* utifrån Roslagsvattens yttrande.
- Förtydligande under avsnitt *Bebyggelseområden* gällande reglerad nockhöjd utanför planområdet.
- Mindre redaktionella ändringar.

Genomförandebeskrivning

- Förtydligande under avsnitt *Vatten och avlopp* utifrån Roslagsvattens yttrande.
- Förtydligande under avsnitt *Huvudmannaskap och ansvarsfördelning* utifrån Lantmäteriets yttrande.

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

Sammanfattning av inkomna synpunkter som ej tillgodosetts efter utställning 1 och utställning 2:

- Planområdet ska lämnas oexploaterat.
- Detaljplanearbetet ska avbrytas, bland annat då det anses leda till ett olyckligt prejudikat i att strandskydd upphävs och det möjliggörs för ytterligare bebyggelse intill Mälarens strand.
- Planområdet ska som helhet göras tillgängligt för allmänheten.
- Detaljplanen bör tillåta högst en bostadslägenhet.
- Det anses vara otydligt hur högt det nya bostadshuset kommer att bli, och möjlig byggnadshöjd anses vara för hög.
- Takvinkel anses behöva regleras för att undvika platt tak.
- En än mer tydlig placering av huvudbyggnad anses behövas säkerställas.
- Förslaget anses innebära att utblickar begränsas i för stor utsträckning.
- Gata och vändplan, utanför planområdet, anses behöva byggas ut i samband med genomförandet av detaljplanen.
- Byggnadsplan för Träkvista 4:112 ska genomföras för att säkerställa en allmänt tillgänglig passage.
- 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:

Yttranden samråd:

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

Yttranden utställning 1:

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

Yttranden utställning 2:

- Lundhagens tomt- och bryggförening
- Yttrande 1

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

Planeringsenheten

Patrik Åhnberg
Tf. Chef Miljö och Stadsbyggnad

Holger Nilsson
Planarkitekt