



Stadsarkitektkontoret

EKERÖ KOMMUN	
2015 -04- 10	
Diariernr	Dpl

2015-04-09

SAMRÅD
NORMALT PLANFÖRFARANDE

**Detaljplan för fastigheterna Träkvista 1:18 och 4:112 i Ekerö kommun,
Stockholms län** dnr PLAN.2003.6

Stadsarkitektkontoret i Ekerö kommun har fått i uppdrag att utarbeta en detaljplan för ett område mellan Lundhagens strand och Mälaren. Planområdet omfattar fastigheterna Träkvista 1:18 och 4:112 samt vägområde. Syftet är att möjliggöra ytterligare några bostadstomter samt avsätta resterande del till allmän naturmark.

Ett program har tidigare varit ute på samråd som ett första led i planprocessen. Därefter har ett planförslag upprättats och skickas nu ut på samråd till berörda fastighetsägare (sakägare) och instanser. Under samrådstiden, 10 april – 11 maj 2015, finns samrådshandlingarna även att ta del av på biblioteket i Ekerö centrum, på stadsarkitektkontoret samt på kommunens hemsida www.ekero.se/detaljplaner.

Eventuella synpunkter på förslaget ska vara stadsarkitektkontoret tillhanda **senast den 11 maj** under adress: **Ekerö kommun, Stadsarkitektkontoret, Box 205, 178 23 Ekerö**. Synpunkter kan också skickas med e-post till stadsarkitektkontoret@ekero.se.

De fastighetsägare som tagit emot handlingar ska informera eventuella hyresgäster och arrendatorer.

För berörda kommer ett informationsmöte att hållas onsdag den **29 april 2015**, kl 18.00 på Ekebyhovs slott.

Den som vill ha ytterligare upplysningar eller vill diskutera detaljplanen kan ringa till Ekerö kommun, Monika Stenberg tel 08-124 57 100 (växel).

Med vänlig hälsning


Monika Stenberg
Planchef



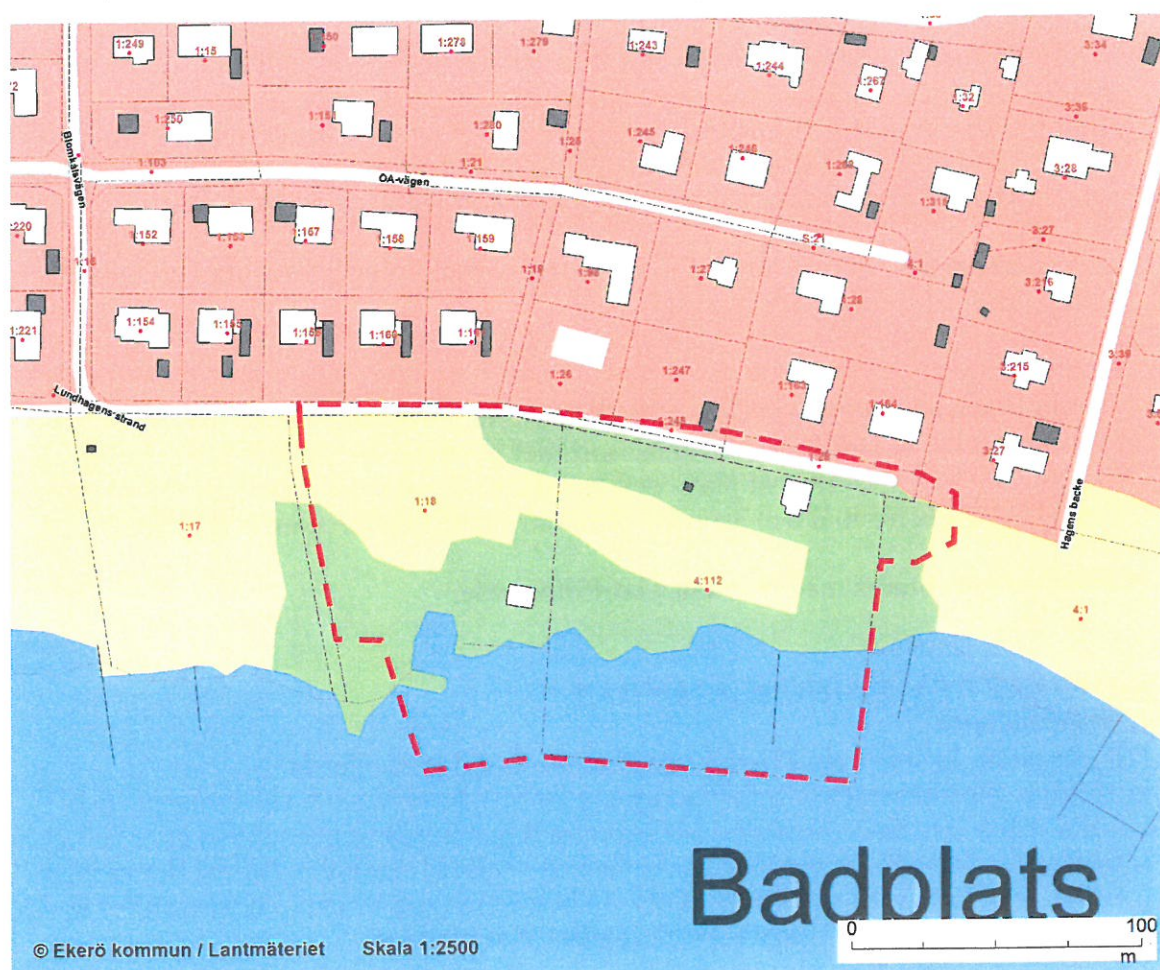
Stadsarkitektkontoret

2014-09-30

SAMRÅD
NORMALT PLANFÖRFARANDE

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

PLANBESKRIVNING



Utdrag ur fastighetskartan. Planområdet markerad med streckad linje.

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning

Ytterligare handlingar:

- Behovsbedömning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

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

PLANDATA

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

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

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

Hantering

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

Detaljplanen hanteras med normalt planförfarande.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Planområdet, liksom hela Ekerö kommun, omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap 1-2 §§ MB. Med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns omfattas Mälaren med öar och strandområden i sin helhet av riksintresse. Inom detta område ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Tätortsutveckling ska inte hindras.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde för Östra Mälaren, inom vilket särskilda föreskrifter har tagits fram i samverkan mellan Länsstyrelsen i Stockholms län, Stockholm Vatten, Norrvatten och Ekerö kommun. Skyddsföreskrifterna finns att ta del av hos de medverkande instanserna och ska beaktas vid exploatering av

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



Planområdets läge i tätorten.

Strandskydd

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

Översiktsplanen

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



Ortofoto 2012

Detaljplaner etc

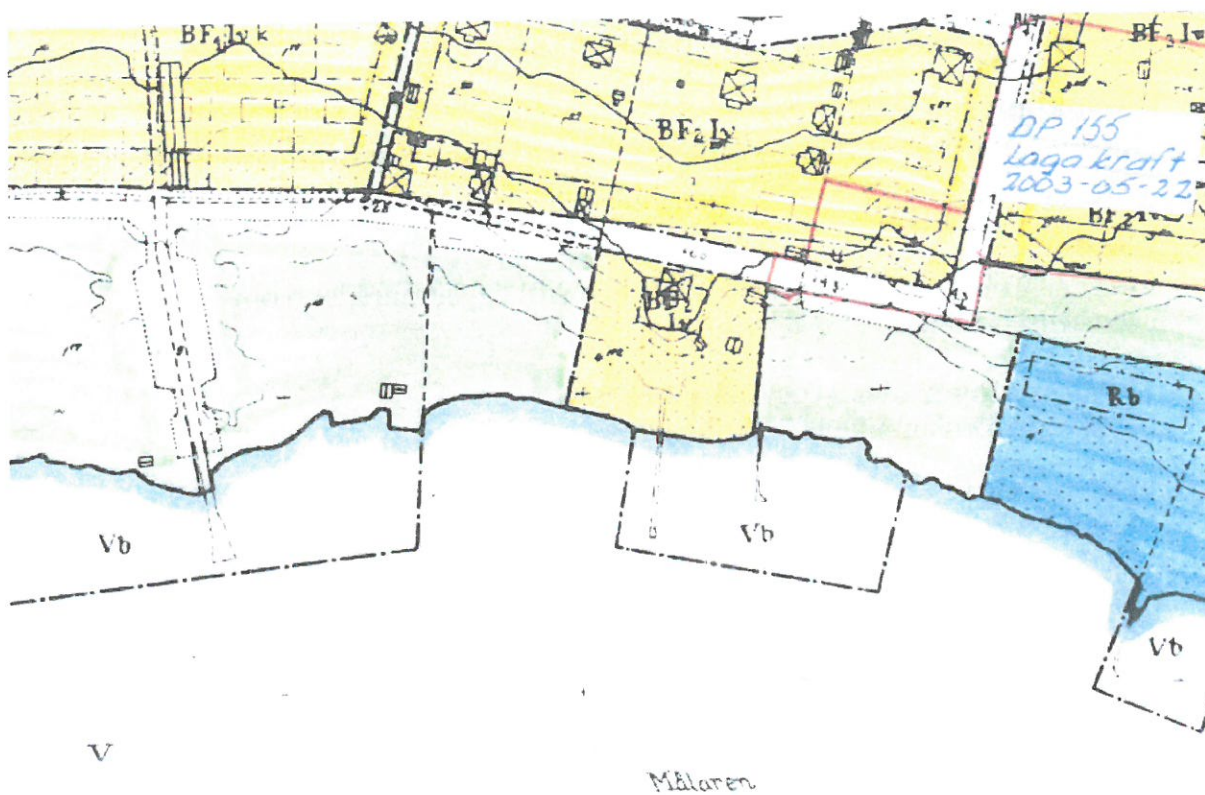
För större delen av planområdet gäller en detaljplan (fd byggnadsplan) från 1959 och anger användningen bostad respektive naturmark för det aktuella området. Hela fastigheten Träkvista 1:18 och den västra delen av Träkvista 4:112 är naturmark i gällande detaljplan. Resterande del av Träkvista 4:112 är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

Program för planområdet

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

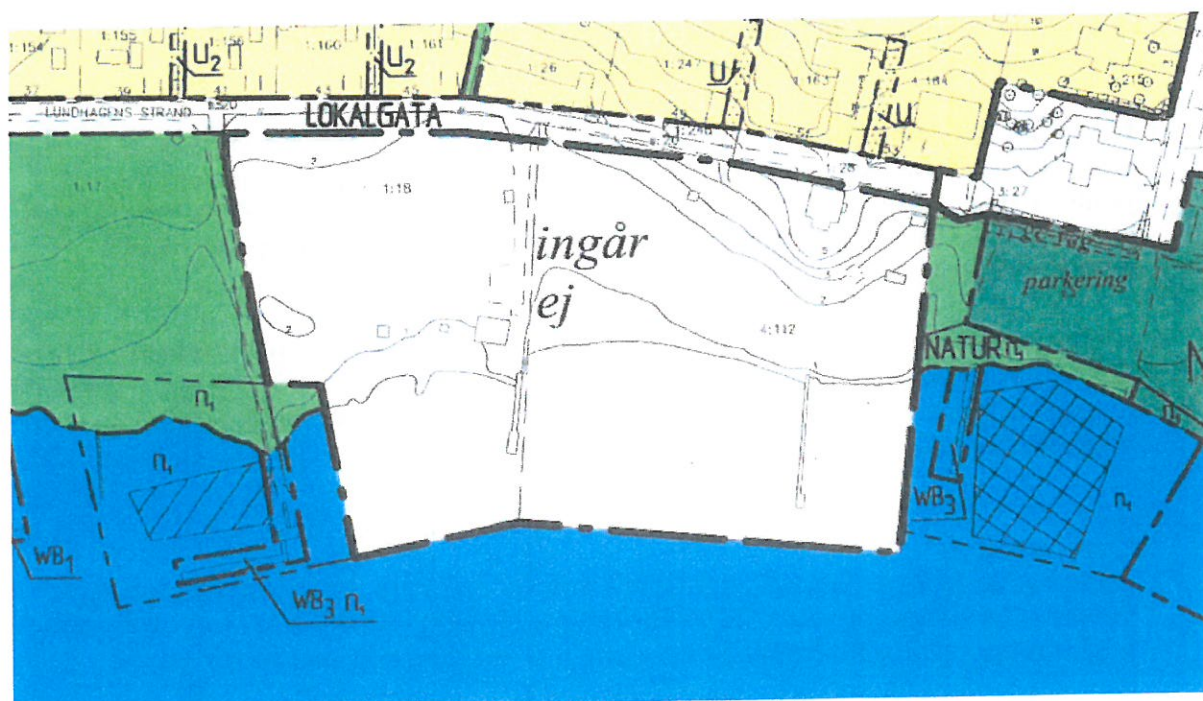
Kommunala beslut i övrigt

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



Utdrag ur gällande detaljplan från 1959.

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



Utdrag ur gällande detaljplan för Lundhagenområdet från 2011.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Geotekniska förhållanden

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

Radon

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

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inga kända fornlämningar finns i området.

Bebyggelse

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

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

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

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

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

Utformning

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

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

Vattenområden och bryggor

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

Vägar

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

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VA

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

Avfall

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

MILJÖPÅVERKAN

Behovsbedömning

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

Sammanvägd bedömning och ett motiverat ställningstagande

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

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

Följande frågeställningar har hanterats i planarbetet:

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

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

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

- Småsvaltingens livsmiljö.

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

Natura 2000-område / art

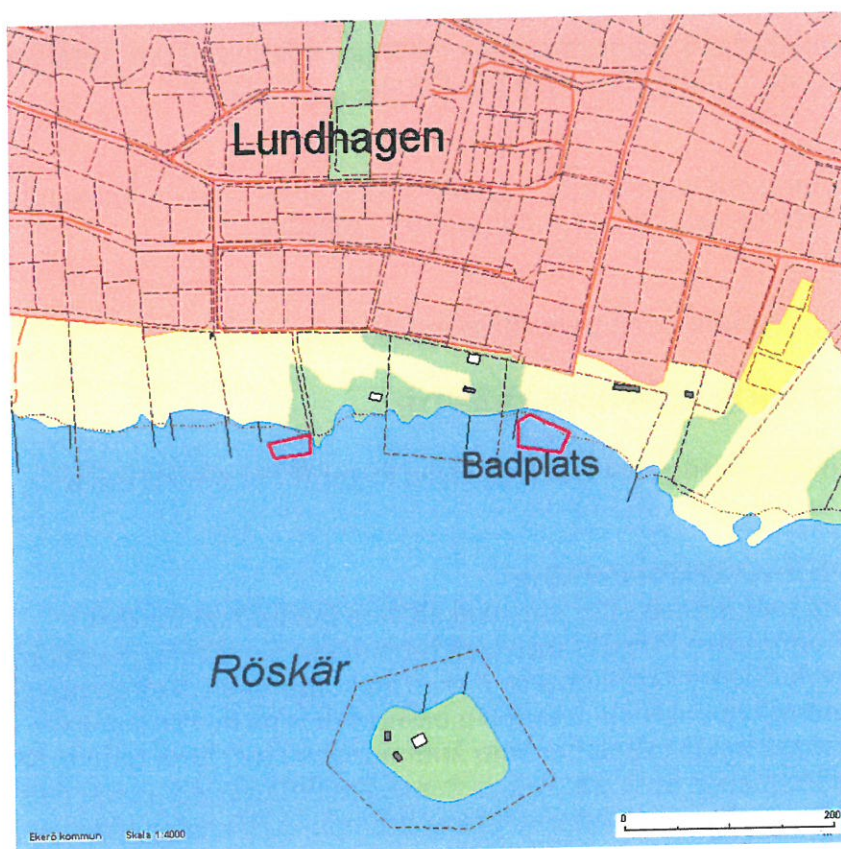
Undervattenväxten småsvalting är av högt internationellt bevarandevärde. I närområdet finns två bestånd av småsvalting. Det ena ligger vid Lundhagsbadet direkt öster om programområdet och är ett Natura 2000-område, det andra ligger direkt väster om programområdet, se plankartan samt kartor nedan.

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

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



Ur åtgärdsprogram.



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

Landskapsbild

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

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

Miljökvalitetsnormer för vatten / dagvatten

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

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

Översvämningsrisk

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

Markbeskaffenhet

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

Radon

Enligt radonkarta ligger området inom normalriskområde.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR/GENOMFÖRANDE

Bygglovsplikt

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

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

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

Genomförandetid

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

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Gällande förhållanden

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

Förordnanden

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

Fastighetsbildning

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

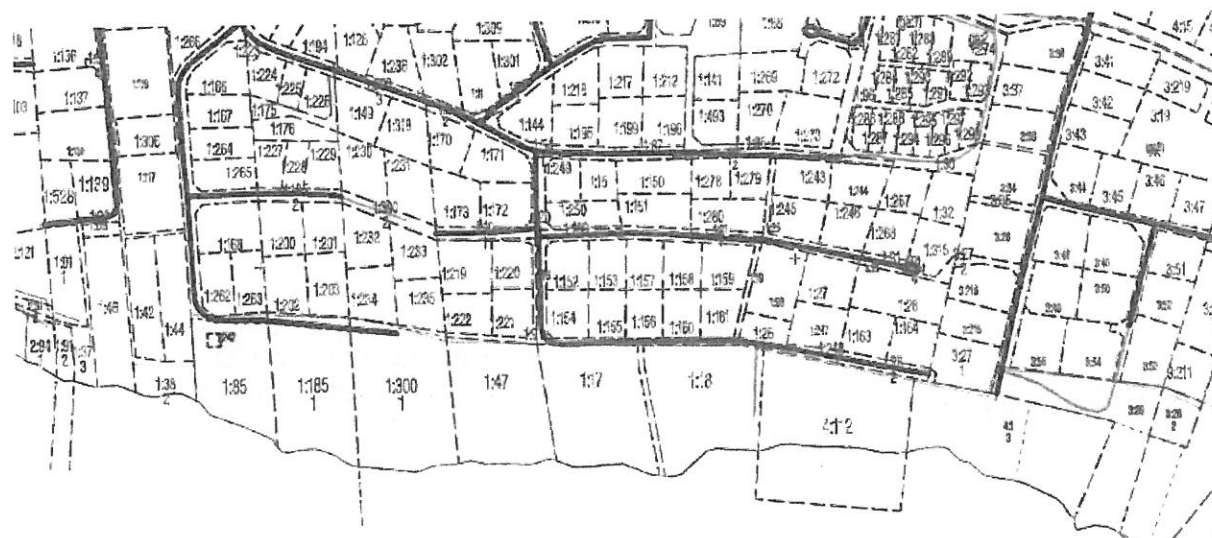
Inom Träkvista 4:112 får totalt tre bostadsfastigheter finnas medan resterande mark utgörs av naturmark.

Naturmark ska överlåtas till kommunen genom exploateringsavtal.

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

Gemensamhetsanläggning

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



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

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

EKONOMISKA FRÅGOR

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

UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD

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

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

Strandskydd gäller vid havet och vid insjöar och vattendrag.
Strandskyddet syftar till att långsiktigt

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

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

Särskilda skäl

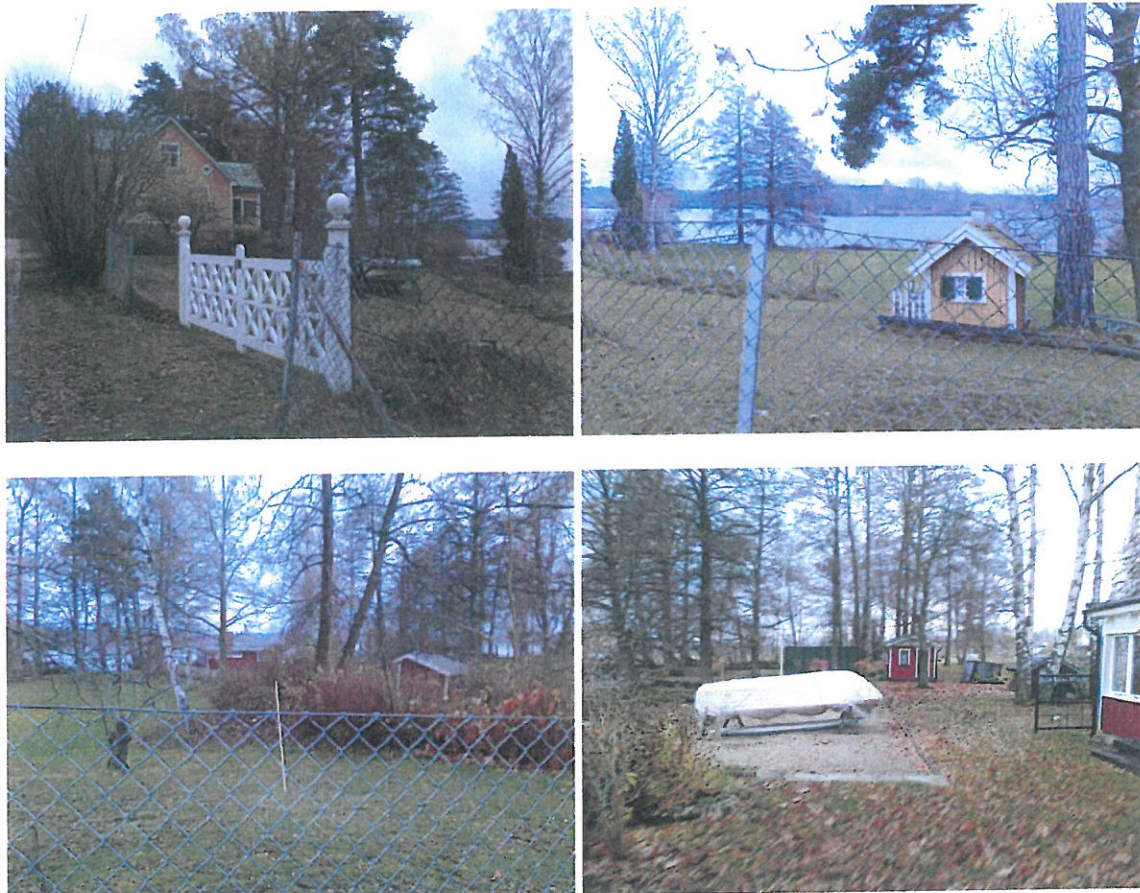
Som särskilda skäl för ett upphävande anger kommunen följande:

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

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

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

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



Planområdet (2011)

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

Kommunen anser att särskilda skäl enligt 7 kap 18 c § punkt 5 miljöbalken föreligger för att upphäva strandskyddet samt att ett upphävande av strandskyddet är förenligt med strandskyddets syften och miljöbalkens hushållningsbestämmelser.

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

STADSARKITEKTKONTORET

Johan Andrade Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef

Monika Stenberg
Planchef

2014-09-30

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

SAMRÅDSREDOGÖRELSE - PROGRAMSAMRÅD

Programsamråd har genomförts under tiden 2010-12-16 t o m 2011-01-31. Programhandlingarna har skickats ut till sakägare och berörda instanser enligt separat sändlista och funnits tillgängliga på biblioteket i Ekerö centrum, på stadsarkitektkontoret samt på kommunens hemsida www.ekero.se. Ett informationsmöte för allmänheten hölls den 11 januari 2011.

Nedan följer en sammanställning av de skriftliga synpunkter som kommit in under samrådstiden. Yttrandena är förkortade. Synpunkter som inkommit från flera kommenteras sammantaget i slutet av denna samrådsredogörelse.

Myndigheter etc**Länsstyrelsen i Stockholms län****Naturmiljö**

Som omnämns i handlingarna finns två bestånd av småsvalting, ett direkt väster om och ett strax öster om programområdet. I handlingarna saknas dock ett resonemang om hur en eventuell exploatering i området skulle kunna påverka förekomsten av småsvaltingbestånden. Stor hänsyn behöver tas vid eventuell exploatering av detta område. Ökad båttrafik, muddring eller andra arbeten i botten t ex utbyggnad av bryggor kan påverka bestånden negativt. En noggrann inventering och bedömning av makrofytfloran bör göras i kommande skede.

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

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

Alla planer, som enskilt eller i kombination med andra planer kan påverka ett Natura 2000-område på ett betydande sätt, ska på lämpligt sätt bedömas med avseende på konsekvenserna för målsättningen vad gäller bevarandet av området. Kravet på en miljöbedömning gäller under förutsättning att det är sannolikt eller att det finns en risk för att planen kommer att ha en betydande påverkan på det berörda området. Med hänsyn till försiktighetsprincipen anses en sådan risk föreligga när det på grundval av objektiva kriterier inte kan uteslutas att planen kommer att ha en betydande påverkan på det berörda området. Länsstyrelsen rekommenderar att kommunen – med bevarandeplanen som underlag - genomför en utförlig behovsbedömning med fördjupad miljöredovisning (eller preliminär miljöbedömning).

Åtgärdsprogrammet för småsvalting samt den senaste inventeringsrapporten kan användas som underlag för detaljplaneringen.

- <http://www.naturvardsverket.se/Documents/publikationer/620-5499-6.pdf>
- <http://www2.lansstyrelsen.se/stockholm/Sv/publikationer/2010/Pages/smasvalting-i-malaren---lage-och-trender-i-stockholms-lan-2010.aspx>

Stadsarkitektkontorets kommentar:

Inga nya bryggor tillåts. Med det reducerade förslaget jämfört med vad programmet föreslog bedöms inte Småsvaltingen påverkas på ett betydande sätt.

Strandskydd

Såvitt Länsstyrelsen kan se inleddes planärendet efter 1 juli 2009 vilket innebär att den nya 5 kap. 7a § PBL ska tillämpas.

Till följd av att området berörs av Östra Mälarens vattenskyddsområde ankommer det emellertid fortfarande på Länsstyrelsen att besluta i frågan om strandskyddet kan upphävas. Av bestämmelserna i 7 kap. miljöbalken följer att inom ett strandskyddsområde får inte nya byggnader uppföras. Inte heller får anläggningar utföras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt. För att Länsstyrelsen ska kunna upphäva strandskyddet krävs särskilda skäl.

Av *Lagen om införande av miljöbalken 10 a §* framgår att strandskydd träder in när en fastställd byggnadsplan upphävs eller ersätts av en ny detaljplan enligt *Plan- och bygglagen*. Innebörden av detta är att frågan om upphävande ska prövas för såväl allmän platsmark som kvartermark inom 100-meterszonen från strandkanten.

Länsstyrelsen anser att det är lämpligt att kommande planhandlingar ingående redovisar naturmiljön både på land och i vatten samt huruvida det allemansrättsliga nyttjandet av strandområdet påverkas av de föreslagna ändringarna där kommunen menar att särskilda skäl föreligger. Länsstyrelsen vill i detta sammanhang understryka vikten av att allmänheten ges tillfälle till fri passage utmed strandkanten och att detta område ges sådan bredd och utformning att området inte uppfattas som privatiserat.

Stadsarkitektkontorets kommentar:

Särskilda skäl för upphävandet redovisas i planbeskrivningen.

Vattenskydd

Kommunen behöver redogöra för hur planen förhåller sig till gällande miljökvalitetsnormer för vatten genom att bland annat redovisa vilken vattenförekomst som påverkas, dess status och på vilket sätt som planen har utformats med hänsyn till miljökvalitetsnormerna. Mer information finns på vattenmyndigheternas webbplats <http://www.viss.lst.se>.

Det är viktigt att påverkan från dagvattenhanteringen minimeras då programområdet ligger inom skyddszon för Mälarens vattenskyddsområde.

Stadsarkitektkontorets kommentar:

Hur planen förhåller sig till gällande miljökvalitetsnormer för vatten ska redovisas.

Översvämningsrisk

Med hänsyn till förväntade klimatförändringar är det viktigt att långsiktigt säkerställa att ny bebyggelse inte utsätts för översvämningsrisker.

Mälarens medelvattennivå ligger på nivån +0,33 räknat i höjdsystemet RH00. Enligt Klimat- och sårbarhetsutredningen (SOU 2006:94) ligger 100-årsnivån i Mälaren på nivån +1,3 m.

Som mest beräknas Mälaren kunna nå nivån +1,79, men med vindpåslag kan vattnet komma att pressas upp till nivån +2,3 (dimensionerande nivå).

Tillståndet för den nya regleringsmöjligheten i det planerade Slussen-projektet kan komma att gälla tidigast 2018 och innebär större möjligheter att förebygga extremfall och kommer troligen att ge en mer regelbunden förändring av Mälarens vattennivåer. Länsstyrelsen anser att det är för tidigt att förgräpa denna prövning, i synnerhet som de framtida nivåerna inte är fastlagda i dagsläget.

Enligt programmet föreslås att ny bebyggelse ska ha en lägsta sockelhöjd på minst +1,6 m räknat i höjdsystemet RH00. Länsstyrelsen ser i dagsläget ingen anledning att frånga Klimat- och sårbarhetsutredningens rekommendation på +2,3 m (RH00) som lägsta grundläggningsnivå för ny bebyggelse.

Om bebyggelse ska placeras på lägre liggande mark behövs en analys som visar att byggnadskonstruktionen inte skadas eller på annat sätt påverkas negativt i händelse av en eventuell översvämning.

Stadsarkitektkontorets kommentar:

Planbestämmelse införs så att hänsyn ska tas till höjda vattennivåer upp till +2,3 m enligt RH00 enligt Länsstyrelsens rekommendation.

Lantmäterimyndigheten

Inga synpunkter.

Miljönämnden

Byggnation av bryggor, muddringar, utfyllnader och grävning i området kan försämra förutsättningarna för bottenlevande djur och växter. Strandzonen och grundområden utgör viktiga reproduktions-, uppväxts- och födolokaler för bland annat fisk och fågel. Det är angeläget att noga utreda konsekvenserna av brygganläggningar, framtida muddringar m m och då särskilt påverkan på de närliggande småsvaltingsbestånden. Med hänvisning till ovanstående synpunkter anser kontoret att detaljplanen medför betydande miljöpåverkan och att det därmed ska genomföras en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken.

Stadsarkitektkontorets kommentar:

Inga bryggor utöver befintliga tillåts. Omfattningen på de nya tomterna har också minskas efter programsamrådet. Därmed görs bedömningen att förslaget inte innebär betydande miljöpåverkan.

Södertörns brandförsvarsförbund

PM 608 samt 609 bör beaktas. Vattennätet bör klara att försörja sprinkler i de byggnader där det kan bli aktuellt.

SAKÄGARE enligt fastighetsförteckning**Karin och Bo Brennermark, Träkvista 1:164, Lundhagens Strand 53**

Vad innebär det att "utformning av ny bebyggelse föreslås begränsas i linje med de bestämmelser som föreslås i detaljplan för Träkvista 1:9 m fl"? Kommer vi att ges möjlighet att inkomma med synpunkter på utformning och placering av ny bebyggelse?

Stadsarkitektkontorets kommentar:

Synpunkter får lämnas fram till och med utställningen av detaljplanen. Om bygglovets därefter följer planbestämmelserna krävs inte att grannar underrättas. Förslaget innebär att man på de nya tomterna får bygga i samma omfattning som på inom flertalet tomter i Lundhagen i övrigt.

Inger och Ulf Hertz, Träkvista 1:161, Lundhagens Strand 45, Gunnel och Jan Jonsson, Träkvista 1:160, Lundhagens Strand 43, Thomas och Gunilla Lindström, Träkvista 1:156, Lundhagens strand 41

En starkt bidragande orsak till att vi har förvärvat våra fastigheter var det faktum att marken framför var naturmark som dessutom skyddades mot byggnation av strandskyddet.

Stadsarkitektkontorets kommentar:

Se kommentarer sist i denna samrådsredogörelse.

I övrigt samma yttrande som Strömsäter/Wikman. Bifogar även bilaga 1.

Mikael och Christer Jonsson, Träkvista 1:18

Träkvista 1:18 bildades år 1900 och utgör en bebyggd strandtomt sedan början av 1900-talet. Dotter och dotterdotter till tidigare ägarna bekräftar att 1:18 var bebyggd med ett hus som användes som sommarbostad 1936-1967. Nuvarande ägares föräldrar satte upp nytt staket år 1972 som ersatte ett gammalt. Marken är således sedan lång tid omgärdad och utgör väl hävdad tomtmark, vilket gör att allemansrätten är utsläckt.

Träkvista 4:112 bildades år 1954. Syftet torde ha varit att bilda en bostadsfastighet. Fastigheten är taxerad som bebyggd småhusenhet, fritidsbostad. Fastigheten utgör således en bebyggd sjötomt. Hela fastigheten har sedan 1954 nyttjats som bebyggd bostadstomt omgärdad av staket. Att västra delen lades ut som allmän plats i 1959 års plan har ej förändrat nyttjandet. Bostadshuset är tillkommet i laga ordning och fastigheten har inte varit allemansrättsligt tillgänglig sedan minst 57 år tillbaka.

Stadsarkitektkontorets kommentar:

Prickmark på större delen av 4:112 innebär att styckningsmöjlighet inte finns i gällande plan.

Ny detaljplan krävs för att möjliggöra ytterligare byggrätter.

Stadsarkitektkontoret anser inte att behov av ny plan finns för att gällande plan skulle anses inaktuell. I detta ärende initierades planarbetet efter ansökan från fastighetsägarna själva.

1959 års byggnadsplan har icke genomförts. Orsaken torde vara att det saknas behov att genomföra detaljplanen vad gäller den allmänna platsmarken. Sålunda kan inte 1959 års byggnadsplan anses vara aktuell. Planarbetet ska därför fullföljas så att fastighetsägarnas enskilda intresse av att erhålla en ny detaljplan tillgodoses. Den allmänna platsmarken har kunnat inlösas av Närlunda vägförening eller av kommunen sedan år 1959. Slutsatsen torde vara att det icke funnits eller finns något behov av inlösen för att göra marken tillgänglig för allmänheten.

I gällande plan omfattar den östra delen av Träkvista 4:112 en byggrätt med ca 330 kvm byggnadsarea. Den minsta tomtstorleken är 1200 kvm vilket skulle göra det möjligt att avstycka ytterligare sjötomter. Således har ägaren ett enskilt intresse att dessa förhållanden beaktas.

Gällande plan innebär att det inte finns någon möjlighet för fastighetsägarna att få bygglov inom den allmänna platsmarken och effekten kan därför jämsställas med byggnadsförbud enligt gamla byggnadslagstiftningen. Dessa förordnanden upphörde dock i och med införandet av nya PBL år 1987. Slutsatsen är att 1959 års byggnadsplan måste ersättas av en ny detaljplan. Ekerö kommun har i och med godkännandet av planprogrammet ansett det nödvändigt att upprätta en ny detaljplan.

Med hänsyn till att fastigheterna sedan början av 1900-talet nyttjats som bostadstomter med omkringliggande staket finns skäl att upphäva strandskyddet. Det saknas skäl för Länsstyrelsen att vägra upphäva strandskyddet.

Förslaget i planprogrammet tillgodoser både markägarnas enskilda intresse att få behålla den pågående markanvändningen och att få en utökad byggrätt och det allmänna intresset att ha tillgång till erforderlig naturmark för omkringliggande bostadsbebyggelse. Naturmarken i Lundhagenområdet är omfattande med strandkontakt och bad.

Angående sjöutsikt. Det finns ingen garanti för att en sjöutsikt behålls över en grannfastighet. Sjöutsikten är idag begränsad av träd inom 1:18 och 4:112. Bostadshusen i förslaget ligger förskjutna i förhållande till ovanförliggande hus och uppförs i ett plan, alternativt med suterrängplan. Sjöutsikten bör endast begränsas marginellt och i avseende av vegetationen kommer utsikten förbättras i och med att träd måste tas bort för att anlägga bl a infart, p-platser och byggnader.

Bifogar även bilaga 3.

Thomas Johnson, Anders Johnson, Träkvista 1:247

Vi ser positivt på förslaget och att området får en villakaraktär och inte ett uppfräskat sommarstugeområde. Detta är ett av de vackraste delarna av Ekerö och därför viktigt att göra denna del mer attraktiv.

JanErik Johnson, Lundhagens strand 51, Träkvista 1:163

Innan jag köpte fastigheten Träkvista 4:112 träffade jag dåvarande stadsarkitekten. Jag fick då muntligt löfte att kunna stycka av östra delen till tre tomter och västra delen till två tomter. Hans motivering var bl a att "allmän platsmarken" har bebyggelse på båda sidor, varför allmänhetens tillträde inte är möjlig. Nivåskillnaden medger bebyggelse utan att nämnvärt störa sjöutsikten.

I övrigt se yttrande till Mikael och Christer Jonsson samt bifogar även bilaga 3.

Stadsarkitektkontorets kommentar:

Eventuella avstyckningar kräver en planändring, vilket prövas i detta ärende.

Nya byggrätter påverkar sjöutsikten då byggnaderna måste placeras på en nivå över Mälaren som inte riskerar att översvämmas, vilket är rekommendationer tillkomna på senare tid.

Ingrid Johnson, Elsa Klara Matilda Karlssons dödsbo, Träkvista 1:248

Jag är positiv till planförslaget.

Magnus Strömsäter, Lena Wikman, Träkvista 1:26, Lundhagens Strand 47

Innan köp av fastigheten år 2006 kontaktade vi Stadsarkitektkontoret. Då fick vi beskedet att marken väster om befintliga byggnaden på 4:112 och hela 1:18 var naturmark som enligt gällande plan inte kunde bebyggas. Kontoret bekräftade också att naturmarken skulle bestå i den nya detaljplanen för Lundhagenområdet. Med fem nya byggrätter kommer marknadsvärdet att sjunka drastiskt. Vi vänder oss mot att vinstintresset i exploatering av naturmark väger tyngre än den värdeminskning och de olägenheter som vår fastighet drabbas av.

Stadsarkitektkontorets kommentar:

Marken inom Träkvista 1:18 och del av 4:112 är i gällande detaljplan sk naturmark, allmän plats. Det krävs en ny detaljplaneprocess för att kunna bebygga marken. Angående olovlig byggnation, se kommentar sist i samrådsredogörelsen.

Bygglov för såväl fritidshuset som förrådsbyggnader på Träkvista 1:18 har aldrig beviljats av kommunen. Med bifogade dokumentation vill vi styrka påståendena att något fritidshus inte existerade före fastställandet av 1959 års detaljplan samt att samtliga av de nuvarande byggnaderna på Träkvista 1:18 har uppförts utan bygglov.

Bifogar även bilaga 1.

Lämnar även synpunkter angående ökad trafik, se yttrande från Lundhagens Tomt & Bryggförening.

Erik Åkerlund, Träkvista 1:28, OA-vägen 30

I samband med godkännande av detaljplanen vore det lämpligt att kommunen eller vägföreningen löser in den del av Lundhagens Strand som idag ägs av ägaren till stamfastigheten Träkvista 1:28. Detta belastar genom att avgiften till vägföreningen blir större än den annars skulle vara. Jag skulle oavsett detaljplanen vilja ha den del av stranden som tillhör fastigheten Träkvista 1:28 inlöst.

Stadsarkitektkontorets kommentar: Synpunkten påverkas inte av planförslaget då marken redan i dag är gatumark. Synpunkten noteras.

ÖVRIGA**Annica och Marcus Ahl, Sandviksvägen 14A, Träkvista 1:139**

Vi motsätter oss bebyggelsen då naturmark ska bevaras och strandskyddet värnas. Att vägföreningen inte begärt inlösen bör inte vara ett argument. Förslaget ligger ej i linje med detaljplanen för övriga Lundhagen. Nybyggnation minskar sjökontakten.

Thomas Carlsson, Pernilla Svensson, OA vägen 22, Träkvista 1:158

Vi anser oss vara sakägare då vår utsikt till stor del utgörs av naturmarken på Träkvista 1:18. Med det nya förslaget kommer hela områdets karaktär att förändras. Med denna vetskap hade vi inte betalat så mycket för fastigheten som vi gjorde år 2007. Vi kontaktade stadsarkitektkontoret som gav beskedet: "det är naturmark som inte får bebyggas".

Stadsarkitektkontorets kommentar: Se kommentarer sist i denna samrådsredogörelse.

Vi bifogar underlag som styrker att det på Träkvista 1:18 finns ett "svartbygge" (bifogar bilaga 1). Byggnationen och det faktum att marken används som en privat tomt med inhägnad mark används som en anledning för kommunen att omvandla naturmark till byggrätter och dessutom upphäva strandskyddet. Kommunens egen vision om ett "promenadstråk" minskas.

Olof Johnson, Johan Johnson, OA vägen 28, Träkvista 1:27 (direkt ovanför planområdet)

Vi ser positivt på förslaget och att området får en villakaraktär och inte ett uppfräskat sommarstugeområde. Detta är ett av de vackraste delarna av Ekerö och därför viktigt att göra denna del mer attraktiv.

Lars Jonsson, OA-vägen 4, Träkvista 1:200

Det är märkligt att godkänna permanentbebyggelse på naturmark och samtidigt hota med att expropriera den närliggande fastigheten Träkvista 1:185 utan ersättning.

Stadsarkitektkontorets

kommentar: Träkvista 1:185 är obebyggd och har därmed andra förutsättningar än den nu aktuella marken.

Lundhagens Tomt & Bryggförening (34 medlemsunderskrifter)

I likhet med tidigare yttranden motsätter vi oss planerna på permanentbebyggelse. Särskilda skäl för dispens från strandskyddet finns inte. Häpnadsväckande att Ekerö kommun aktualiserar ett planprogram där vitalt strandskydd kränkt.

Stadsarkitektkontorets

kommentar: Se kommentarer sist i denna samrådsredogörelse angående strandskydd, effekt för övriga stranden, olovlig byggnation, trafik m m.

Naturmarksprincipen sätts ur spel och sjökontakten för alla som promenerar blir blockerad.

Konsekvenserna blir att andra ägare av motsvarande naturmark förväntas få tillstånd att exploatera.

Vid 1959 års detaljplan fanns ett obebott skjul på Träkvista 1:18 på samma sätt som på angränsande 1:17. Skjulet på 1:17 revs medan det på 1:18 omvandlades under 1960-talet till ett fritidshus men utan bygglov. Rivning av svartbygget har aldrig verkställts. Försummelser från kommunens sida kompenseras med två byggrätter för permanentbebyggelse.

Otillåten stängsling av naturmark används som argument för godkännande av permanentbebyggelse.

Lundhagens Strand är inte dimensionerad för en fördubbling av trafiken och skulle medföra olägenheter för närboende och de som promenerar längs Hälsostigen.

Göte och Marianne Svedenkrans, OA-vägen 10, Träkvista 1:233

Vi motsätter oss den planerade permanentbebyggelsen. Lundhagens strand är en nästan dagligen använd promenadväg. Vi vill ha kvar sjökontakten och bevara marken som naturmark. Gatunätet är ej dimensionerat för den ökade trafiken. En framtida nivåhöjning av Östersjön och Mälaren måste beaktas.

Stadsarkitektkontorets

kommentar: Se kommentarer sist i denna samrådsredogörelse.

Jonas Törnell, Lundhagsvägen 28

I planen för hela Lundhagen redovisas en strandpromenad som anses ha så stort värde att kommunen kan expropriera viss del av befintliga strandtomter. Ett utmärkt beslut. Tvärtemot befintlig plan medges nu nybyggnad på mark som

Stadsarkitektkontorets

kommentar: Se kommentarer sist i denna samrådsredogörelse.

delvis är naturmark och i sin helhet mycket begränsat bebyggda. Varför behandlas grannar så olika? Hur ser kommunen på övriga strandtomter längs Lundhagen?

Katarina Törnell

Känns märkligt när naturmark plötsligt kan bli byggrätt. När man promenerar utmed vägen kan man visserligen inte komma ner till vattnet men man har strålande sjöutsikt vilken troligtvis inte kommer finnas kvar med fem nya villor. I övrigt se yttrande från Jonas Törnell ovan.

Skrivelse med 380 namnunderskrifter

Protest mot planerad permanentbebyggelse på naturmark längs Mälaren. Genom ett sådant beslut skulle Ekerö kommun åsidosätta:

- strandskyddet
- naturmarker
- sjökontakten

se bilaga 2.

Mälaröarnas Naturskyddsförening

Föreningen har redan tidigare ställt sig positiv till att göra Lundhagenområdet mer tillgängligt för allmänheten. Ambitionen att bryta de självpåtagna privatiseringar med tillhörande inhägnader har vi ivrigt tillskyndat. Därför känns det främmande att kommunen samtidigt avser att upphäva strandskyddet. Att dessutom tillåta avstyckning av fem tomter anser vi går stick i stäv med målet att begränsa privatiseringen.

Stadsarkitektkontorets

kommentar: Se kommentarer sist i denna samrådsredogörelse.

Stockholm vatten

Råvattenintaget till Norsborgs vattenverk ligger mitt emot planområdet och inom vattenskyddsområdet för ytvattentäkter i Östra Mälaren. De föreskrifter och rekommendationer som finns måste följas.

Stadsarkitektkontorets

kommentar: De nya bostäderna ska anslutas till kommunalt VA-nät.

Mälaren omfattas även av Vattendirektivet. Det innebär att nuvarande status ska förbättras och åtgärdsprogram ska upprättas och genomföras.

Det är mycket viktigt att befintliga och tillkommande bebyggelse ansluts till kommunalt avloppsnät. Det måste framgå av planen hur risken för utsläpp på grund av haverier i t ex avloppspumpstationer hanteras.

Dagvattenhanteringen ska utformas så att föroreningsbelastningen inte ökar utan helst minskar och som förhindrar att föroreningar tillförs Mälaren vid haverier/olyckor. Se dagvattenstrategi för Stockholm.

Stockholms länsmuseum

Inom planområdet ligger en byggnad som i kulturhistorisk inventering nämns som Persborg (Träkvista 1:12). Ställning bör tas till eventuella kulturhistoriska värden.

Stadsarkitektkontorets kommentar:

Kontoret antar att läns museet avser befintlig bostad inom Träkvista 4:112. Kontoret har inte utrett dess värde. Planförslaget hindrar inte att bostaden kan kvarstå om markägaren önskar, men har inte föreslagit skydds- eller varsamhetsbestämmelser. Nuvarande ägare avser att riva byggnaden.

TeliaSoneraSkanova Access AB

Inget att erinra.

Vattenfall

Har inte några anläggningar som berörs och därför inget att erinra.

Stadsarkitektkontorets kommentar till flera yttrandenOmfattningen av bebyggelse

Stadsarkitektkontoret anser att man bör vara mycket restriktiv till att göra ändringar som tillåter att mark som avsatts som naturmark i detaljplan blir byggbar. I vissa fall kan det dock vara motiverat att pröva frågan.

Båda fastigheterna är bebyggda och ianspråktaga som tomt sedan lång tid. Allmänheten har inte haft tillgång till marken trots att den delvis varit avsatt som allmän plats. Kontoret ser ett allmänt intresse i att få tillgång till delar av den allmänna platsen.

Omfattningen av ny bebyggelse har minskats från programförslaget. I stället för fem tomter ändra ner till strandlinjen föreslås nu fyra tomter, varav två inte sträcker sig fram till strandlinjen. Kontoret bedömer, med förändringarna efter programsamrådet, att en rimlig avvägning görs mellan markägarnas enskilda intressen att få bebygga marken och det allmänna intresset att få tillgång till naturmarken.

Effekter för övrig strandsträcka i Lundhagen

Kontoret anser att fastigheterna Träkvista 1:18 och 4:112 skiljer sig från övriga fastigheter utmed stranden. Träkvista 4:112 är bebyggd med bostadshus och delvis avsatt som byggbar mark i äldre detaljplan, till skillnad från övriga strandsträckan utmed Lundhagen. På Träkvista 1:18 finns sedan länge ett fritidshus, vilket kan ersättas plankor för plankor, men ligger lågt i förhållande till

Mälaren och därför är olämplig som bostad. En ersättning för denna byggnad har kontoret därför ansetts som acceptabel, men på längre avstånd från stranden, och under förutsättning av övrig mark upplåts som allmän plats. Strandskifte för sjöbod kan accepteras.

Trafik

Ett bostadshus och ett fritidshus finns idag. Ytterligare två bostäder kan tillkomma inom planområdet. Den trafikökning dessa genererar bedömer kontoret som marginell och får anses acceptabel. Däremot bör framkomligheten för sopbil förbättras.

Strandskydd

Kommunen måste redovisa de särskilda skäl som kan finnas för att Länsstyrelsen ska kunna ta ställning till ett upphävande. Dessa motiv redovisas i planbeskrivningen och sedan i ansökan om upphävandet.

Olovlig byggnation

Flera grannar har framfört att viss byggnation uppförts olovligt. Träkvista 1:18 var enligt grundkartan till byggnadsplan 1959 bebyggd med en mindre byggnad i samma läge som befintlig byggnad. Senast under 1960-talet övergick byggnaden till att användas som fritidsbostad, enligt 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.

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 besluta om ett föreläggande om det har förflutit mer än tio år från överträdelsen."

Byggnadsnämnden behandlade ett ärende om olovlig byggnation på fastigheten år 1968. Det gällde en tillbyggnad vilken därefter har rivits.

STADSARKITEKTKONTORET

Johan Andrade Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef

Monika Stenberg
Planchef

Bilagor:

Bilaga 1 – Utdrag ur byggnadsnämndens arkiv angående Träkvista 1:18

Bilaga 2 – skrivelse med namnunderskrifter

Bilaga 3 – bilaga till yttrande, Bryggan 2011-02-16

Utdrag ur fastighetskartan. Planområdet markerad med streckad linje.

INLEDNING

När en kommun upprättar en detaljplan ska kommunen alltid ta ställning till behovet att genomföra en miljöbedömning av planen i enlighet med reglerna i 6 kap. 11-18 §§ miljöbalken (MB). En behovs-bedömning fungerar som ett underlag för ställningstagandet. I behovsbedömningen utreds om detaljplanen kan medföra betydande miljöpåverkan (BMP) utifrån de kriterier som finns i bilaga 2 och 4 till förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, nedan *MKB-förordningen*. Om den samlade bedömningen är att planen kan medföra betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvens-beskrivning (MKB) upprättas. Om bedömningen är att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan kan redovisningen av miljöeffekter ske i planbeskrivningen.

Vid bedömning av betydande miljöpåverkan är det skillnaden mellan den miljöpåverkan som genomförandet av planen, programmet eller ändringen medför och den miljöpåverkan som blir följden av om planen, programmet eller ändringen inte genomförs som är i fokus. Vid bedömningen bör man ta hänsyn till miljöpåverkan i absoluta termer, det vill säga både den positiva och negativa påverkan. Vidare ska bedömningen av påverkan inbegripa sekundära, kumulativa, samverkande, permanenta och tillfälliga, positiva och negativa effekter på kort, medellång och lång sikt. Beskrivningen av den betydande miljöpåverkan genomförandet av en plan kan antas medföra ska inkludera all betydande miljöpåverkan och inte begränsas till planens eller programmets geografiska omfattning.

DETALJPLAN

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

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

Behovsbedömningen är gjort utifrån ett utkast till samrådsförslag, daterat augusti 2014.

Planprogrammet hanteras enligt gamla PBL (ÄPBL, SFS 1987:10).

BEDÖMNINGСУNDERLAG

Behovsbedömningen genomförs genom en checklista. Checklistan ska ge en helhetsbild av effekterna av en detaljplan. Utgångspunkten är bilaga 2 och 4 till förordning om MKB (1998:905). Checklistan ger kunskap om vilka frågor som berörs samt vilka frågor som innebär risk för betydande miljöpåverkan för aktuell detaljplan. Avslutningsvis sker en sammanvägd bedömning av de frågeställningar som bedömts medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Checklistan inkluderar skyddsvärden, effekter på miljön samt effekter på hälsa och säkerhet. Utöver detta innehåller checklistan även aktuella miljömål på nationell, regional och lokal nivå eftersom syftet med miljöbedömningar är att integrera miljöaspekter i planen eller programmet så att en hållbar utveckling främjas (6 kap. 11 § MB). På nationell nivå består miljömålsstrukturen av generationsmål, miljömål och etappmål, varav miljömålen är mest intressanta i detta sammanhang. På en regional nivå

har aktörer i Stockholms län kommit överens om att åtgärdsarbetet i länet ska fokusera på några utvalda miljömål i taget. Just nu prioriteras sex miljömål. Av de prioriterade miljömålen har en strategi utarbetats för miljömålet Begränsad klimatpåverkan. På regional nivå finns även den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, RUFS 2010. Planen består av sex strategier med planeringsmål och åtaganden. Kommunen utarbetar för närvarande ett nytt miljöprogram, miljömål på lokal nivå saknas därför i nuläget.

CHECKLISTAN

Genom checklistan identifieras frågor som berörs, samt eventuella risker för betydande miljöpåverkan för aktuell detaljplan. Bedömningskriterierna redovisas i tabell enligt exemplet nedan. I exemplet bedöms det finnas risk för betydande miljöpåverkan för frågeställning två inom sakområdet. Däremot inte för frågeställning ett. Frågeställning tre bedöms inte beröra aktuell detaljplan. Avslutningsvis görs en sammanvägd bedömning av de frågeställningar som bedömts medföra risk för betydande miljöpåverkan.

SAKOMRÅDE	Berörs?		Risk för BMP?
	Ja	Nej	
Frågeställning 1	X		Nej
Frågeställning 2	X		Ja
Frågeställning 3		X	

Frågeställningen berör detaljplanen.

Frågeställningen berör inte denna detaljplan.

Frågeställningen berör detaljplanen men bedöms inte medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Frågeställningen berör detaljplanen och bedöms finnas risk för betydande miljöpåverkan finns.

BEHOVSBEDÖMNING

ALLTID BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN (4 § MKB-förordningen)		BMP?	
		Ja	Nej
Det ska alltid antas vara betydande miljöpåverkan om genomförandet kan antas innefatta en verksamhet eller åtgärd som kräver tillstånd enligt 7 kap. 28 a § miljöbalken. Dessa är de verksamheter eller åtgärder kan påverka miljön i ett naturområde som har förtecknats enligt 27 § första stycket 1 eller 2 miljöbalken (7 kap. 28 a § MB):			
1. Särskilda skyddsområden enligt Europaparlamentets och rådets direktiv 2009/147/EG av den 30 november 2009 om bevarande av vilda fåglar,			X
2. Särskilda bevarandeområden enligt rådets direktiv 92/43/EEG av den 21 maj 1992 om bevarande av livsmiljöer samt vilda djur och växter (Natura 2000)			X
Kommentar	<i>Planområdet ligger i närhet av Natura 2000-område för Småskalving. Behandlas nedan. Då inga förändringar föreslås i vattenområdet eller utbyggnad inom ca 20 meter från strandlinjen bedöms åtgärden inte kräva tillstånd.</i>		
Om planen anger förutsättningarna för kommande tillstånd för sådana verksamheter eller åtgärder som anges i 3 § eller bilaga 3 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar är det betydande miljöpåverkan, såvida planen inte avser användningen av små områden på lokal nivå (se bilaga 1 i detta dokument).			
Anger planen förutsättningarna för sådana verksamheter eller åtgärder som anges i 3 § eller bilaga 3 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar, och samtidigt omfattar ett större område än vad som menas med "små områden på lokal nivå" (vilket inbegriper en detaljplan av normal omfattning)?			X
Anger planen förutsättningarna för sådana verksamheter eller åtgärder som anges i 3 § eller bilaga 3 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar och är ett program för detaljplan?			X
Kommentar			

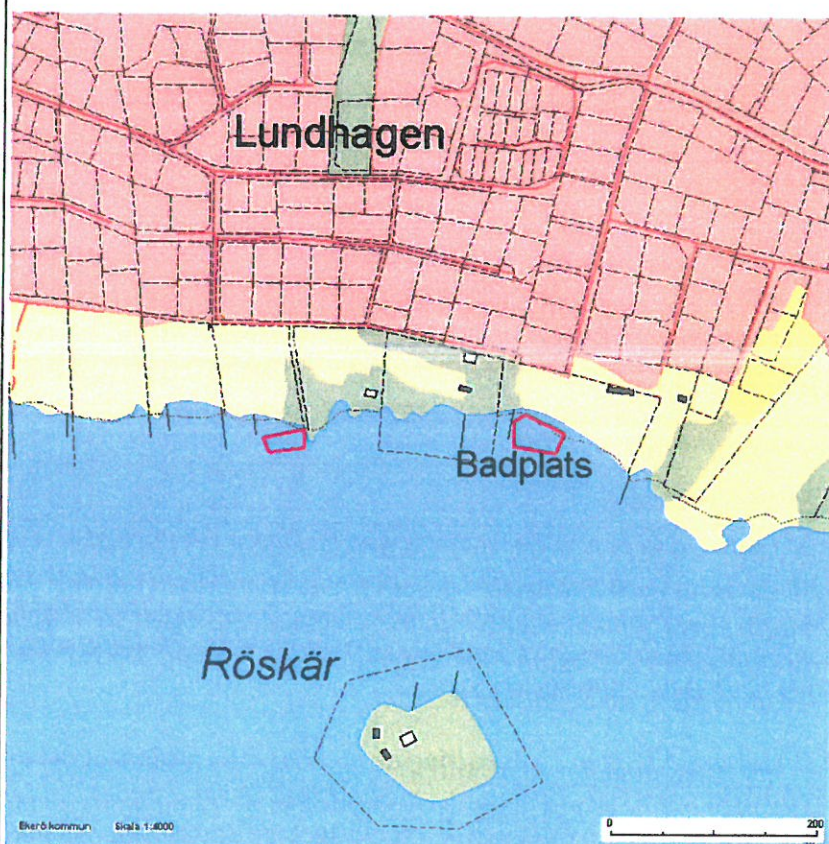
BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	Berörs?	
	Ja	Nej
Oavsett vad som följer av andra stycket skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas, om detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan på grund av att planområdet får tas i anspråk för (5 kap. 18 § PBL):		
1. industriändamål,		X
2. köpcentrum, parkeringsanläggning eller annat projekt för sammanhållen bebyggelse,		X
3. skidbacke, skidlift eller linbana med tillhörande anläggningar,		X
4. hamn för fritidsbåtar,		X

5. hotellkomplex eller fritidsby med tillhörande anläggningar, utanför sammanhållen bebyggelse,		X
6. permanent campingplats		X
7. nöjespark, eller		X
8. djurpark		X
Kommentar		

FÖRORDNANDEN OCH SKYDDSVÄRDEN		Berörs?	
		Ja	Nej
			Risk för BMP?
1.1 Berörs riksintresse?	X	Nej	
1.2 Berörs Natura 2000-område?	X	Nej	
1.3 Berörs världsarv?			X
1.4 Berörs nationalpark?			X
1.5 Berörs naturreservat?			X
1.6 Berörs kulturresevat?			X
1.7 Berörs naturminnen?			X
1.8 Berörs biotopskydd?			X
1.9 Berörs djur- och växtskyddsområden?			X
1.10 Berörs strandskyddsområden?	X	Nej	
1.11 Berörs miljöskyddsområden?			X
1.12 Berörs vattenskyddsområden?	X	Nej	
Kommentar	1.1 Mälaren med öar och strandområde omfattas i sin helhet av riksintresse med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns. Inom detta område ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av exploateringsförslag eller andra ingrepp i miljön. Bestämmelserna utgör inte hinder för utveckling av befintliga tätorter. 1.2 Undervattenväxten småsvalting är av högt internationellt bevarandevärde. I närområdet finns två bestånd av småsvalting. Det ena ligger vid Lundhagensbadet direkt öster om programområdet och är ett Natura 2000-område, det andra ligger direkt väster om programområdet, se plankartan samt kartor nedan. Ökad båttrafik, muddring eller andra arbeten i botten t ex utbyggnad av bryggor kan påverka bestånden negativt. Med hänsyn till detta tillåts inga nya bryggor utan enbart de befintliga, i enlighet med hur bryggor har hanterats utefter övrig strandsträcka i Lundhagen. Inga nya huvudbyggnader föreslås närmare än 25 meter från strandlinjen. Befintligt fritidshus minskas till enbart sjöbod.		



Ur åtgärdsprogram.



1.11 Planområdet ligger inom inre och yttre skyddszon för vattenskyddsområde för östra Mälaren, inom vilket särskilda föreskrifter har tagits fram i samverkan mellan Länsstyrelsen i Stockholms län, Stockholm Vatten, Norrvatten och Ekerö kommun. Skyddsföreskrifterna finns att ta del av hos de medverkande instanserna och ska beaktas vid exploatering av programområdet.

EFFEKTER PÅ MILJÖN		Berörs?		
		Ja		Nej
			Risk för BMP?	
2.	Högt naturvärde, nyckelbiotoper, ekologiskt känsliga områden, naturresurser			
2.1	Berörs område som utpekats i Länsstyrelsens eller kommunens naturvårdsplan (Naturinventering 2002) som högt naturvärde?			X
2.2	Berörs område som utpekats i skogsvårdsstyrelsens nyckelbiotopsinventering?			X
2.3	Berörs område som utpekats i skogsvårdsstyrelsens sumpskogsinventering?			X
2.4	Berörs område som utpekats i kommunens översiktsplan som ekologiskt särskilt känsligt?			X
Kommentar				
3.	Kulturmiljö			
3.1	Berörs fornlämningar?			X
3.2	Berörs kulturhistoriskt värdefull miljö?			X
Kommentar				

4.	Landskapsbild och stadsbild			
4.1	Finns risk att projektet påverkar landskapsbilden/stadsbilden?	X	Nej	
Kommentar	<i>De tre nytillkommande husen kommer att påverka landskapsbilden lokalt på platsen. Viss skymmande effekt för bakomliggande tomter, ca tre, varav två ägs av samma markägare som äger två av de nytillkommande tomterna. Påverkan bedöms som liten.</i>			
5.	Transport och kommunikation			
5.1	Berörs viktiga transport- eller kommunikationsleder?			X
Kommentar				
6.	Rekreation och rörligt friluftsliv			
6.1	Finns risk att projektet påverkar kvalitén eller kvantiteten på någon rekreationsmöjlighet (strövområde, vandringsled, friluftsanläggning etc.)			X
Kommentar				
7.	Mark			
7.1	Finns risk att projektet innebär instabilitet i mark- eller de geologiska grundförhållandena: risk för skred, ras etc?	X	Nej	
7.2	Finns risk att projektet innebär skada eller förändring av någon värdefull geologisk formation?			X
7.3	Finns risk att projektet innebär förändrade sedimentationsförhållanden i vattendrag, sjö?			X
Kommentar	<i>7.1 Ingen geoteknisk utredning har upprättats. Någon typ av grundförstärkning är trolig. Vilken typ utreds i samband med bygglov.</i>			
8.	Luft och klimat			
8.1	Finns risk att projektet innebär väsentliga luftutsläpp eller försämring av luftkvalitén?			X
8.2	Finns risk att projektet innebär obehaglig lukt?			X
8.3	Finns risk att projektet innebär förändringar i luftfuktighet, temperatur eller klimat (regionalt eller lokalt)?			X
8.4	Finns risk att projektet innebär skador på byggnader?			X
Kommentar				

9.	Vatten			
9.1	Finns risk att projektet innebär förändring av grundvatten- eller ytvattenkvaliteten?	X	Nej	
9.2	Finns risk att projektet innebär förändring av flödesriktningen för grundvattnet?			X
9.3	Finns risk att projektet innebär minskning av vattentillgången i någon yt- eller grundvattentäkt?			X
9.4	Finns risk att projektet innebär förändrade infiltrationsförhållanden, avrinning eller dräneringsmönster med risk för översvämning/uttorkning?			X
9.5	Finns risk att projektet innebär förändrat flöde eller riktning eller strömförhållanden i något vattendrag, sjö?			X
Kommentar	9.4 Detaljplanen kommer att innebära att andelen hårdgjorda ytor kommer att öka. Dagvatten ske omhändertags inom tomten och inga huvudbyggnader föreslås närmare stranden än 25 meter. Med hänsyn till närheten till Mälaren innehåller planförslaget en begränsning av takmaterial som kan påverka vattenkvaliteten.			
10.	Vegetation			
10.1	Finns risk att projektet innebär förändringar i antalet eller sammansättningen av växtarter eller växtsamhällen?			X
10.2	Finns risk att projektet innebär påverkan av någon hotad växtart eller växtsamhälle (enligt Artdatabankens rödlista eller EU:s art eller habitatdirektiv)?	X	Nej	
10.3	Finns risk att projektet innebär införande av någon ny växtart?			X
Kommentar	I artportalen finns inga registrerade naturvärden utöver småsvaltingen. Naturinventering har inte utförts utöver den för hela kommunen 2002. Småsvaltingen behandlas ovan.			
11.	Areella näringar			
11.1	Påverkas jordbruk, skogsbruk, djurhållning eller fiske?			X
Kommentar				
12.	Djurliv			
12.1	Finns risk att projektet innebär förändringar av antalet eller sammansättningen av antalet djurarter?			X
12.2	Finns risk att projektet innebär påverkan på någon hotad djurart enligt Artdatabankens rödlista eller EU:s art eller habitatdirektiv?			X
12.3	Finns risk att projektet innebär försämring av fiskevatten eller jaktmarker?			X
Kommentar	I artportalen finns inga registrerade hotade djurarter.			

13.	Hästhållning			
13.1	Finns risk att projektet innebär risk för lukt från hästhållning?			X
13.2	Finns risk att projektet innebär risk att allergi från hästhållning?			X
Kommentar				

EFFEKTER PÅ HÄLSA OCH SÄKERHET		Berörs?		
		Ja		Nej
			Risk för BMP?	
14.	Störningar, buller, utsläpp, vibrationer, ljus och skarpt sken, lukt			
14.1	Finns risk att projektet innebär ökning av nuvarande ljudnivå så att människor exponeras för ljudnivåer över rekommenderade gränsvärden?			X
14.2	Finns risk att projektet innebär nya ljussken som kan vara bländande?			X
14.3	Finns risk att projektet innebär risk för vibrationer?			X
14.4	Finns risk att projektet innebär risk för explosion?			X
14.5	Finns risk att projektet innebär risk för utsläpp?			X
14.6	Finns risk att projektet innebär risk för lukt?			X
14.7	Finns risk att projektet innebär att människor utsätts för joniserande strålning (radon)?			X
14.8	Finns risk att projektet innebär översvämningsproblematik?	X	Nej	
Kommentar	14.7 Marken ligger inom normalrisk enligt övergripande radonriskkarta. 14.8 Marken i området sluttar svagt mot strandlinjen i söder. Den högsta punkten i området ligger på drygt +5.5 meter och där står ett av de befintliga husen idag. Fritidshuset ligger på en sockelhöjd på +1,2 meter i RH00 nära vattnet inom det område som kan riskera att översvämmas vid högre vattenstånd. Pga risken för översvämning vid höga vattenstånd införs bestämmelse i enlighet med Länsstyrelsens rekommendation.			
15.	Miljöpåverkan från omgivningen			
15.1	Finns miljöstörande verksamhet i omgivningen som har negativ inverkan?			X
15.2	Har området tidigare använts som tipp, utfyllnadsplats eller dylikt varvid miljö- och hälsofarliga ämnen kan finnas lagrade i marken?			X
15.3	Finns målpunkt eller transportled för farligt gods inom 150 meter?			X
Kommentar				
16.	Trafiksäkerhet			
16.1	Finns risk att projektet innebär att trafikproblem skapas			X

	eller äventyras trafiksäkerheten?			
16.2	Finns risk att projektet innebär ökning av fordonstrafik?			X
Kommentar				
17.	Omkringliggande projekt			
17.1	Finns andra projekt som innebär miljöpåverkan på planområdet?			X
17.2	Har detta projekt betydelse för andra planers eller programs miljöpåverkan?			X
Kommentar				

MILJÖKVALITETSNORMER		Berörs?	
		Ja	Nej
			Risk att MKN överträds ?
Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt styrmedel som regleras i 5 kap. MB. Normer kan meddelas av regeringen i förebyggande syfte eller för att åtgärda befintliga miljöproblem, för att de svenska miljökvalitetsmålen ska uppnås eller för att kunna genomföra EG-direktiv. Dessa beskrivs nedan detta formulär. I fråga om detaljplaner gäller att en detaljplan inte får antas, om dess genomförande skulle medverka till att MKN överträds, enligt 5 kap 3§ MB.			
Luft			
Innebär planförslaget att miljökvalitetsnormer riskerar att överskridas för föroreningar i utomhusluft (SFS 2010:477)			X
Kommentar	<i>Luften i Ekerö har inte halter av föroreningar som överstiger miljökvalitetsnormerna. Kommunen har stor andel bilburen pendlande arbetskraft och bidrar därigenom till att miljökvalitetsnormer kan komma att överskridas i andra kommuner.</i>		
Fisk- och musselvatten			
Innebär planförslaget att miljökvalitetsnormer riskerar att överskridas för fisk- och musselvatten (SFS 2001:554)			X
Kommentar			
Vatten			
Innebär planförslaget att miljökvalitetsnormer riskerar att överskridas för vattenförekomster? (SFS 2004:660)		X	Nej
Kommentar	<i>Mälaren-Rödstensfjärden är den vattenförekomst som påverkas. Preliminär status 2015 på vattenförekomsten är god ekologisk status men uppnår ej god kemisk status. Den kemiska statusen är satt pga att kvicksilverhalten i fisk överstiger gränsvärdet.</i> <i>Planen har utformats så att dagvatten ska omhändertas lokalt. Bostäderna ansluts till kommunalt avloppsnät. Bestämmelse införs att byggnader inte får ha beklädnad med koppar, bly eller omålad zink.</i>		
Buller			
Innebär planförslaget att miljökvalitetsnormer riskerar att överskridas för buller? (SFS 2004:675)			X
Kommentar			

NATIONELLA MILJÖMÅL	Berörs miljömålet?		
	Ja		Nej
		Mot- verkas det ?	
Begränsad klimatpåverkan			
Halten av växthusgaser i atmosfären ska i enlighet med FN:s ramkonvention för klimatförändringar stabiliseras på en nivå som innebär att människans påverkan på klimatsystemet inte blir farlig. Målet ska uppnås på ett sådant sätt och i en sådan takt att den biologiska mångfalden bevaras, livsmedelsproduktionen säkerställs och andra mål för hållbar utveckling inte äventyras.			X
Kommentar			
Frisk luft			
Luften ska vara så ren att människors hälsa samt djur, växter och kulturvärden inte skadas.			X
Kommentar			
En giftfri miljö			
Förekomsten av ämnen i miljön som har skapats i eller utvunnits av samhället ska inte hota människors hälsa eller den biologiska mångfalden. Halterna av naturfrämmande ämnen är nära noll och deras påverkan på människors hälsa och ekosystemen är försumbar. Halterna av naturligt förekommande ämnen är nära bakgrunds nivåerna.			X
Kommentar			
Skyddande ozonskikt			
Ozonskiktet ska utvecklas så att det långsiktigt ger skydd mot skadlig UV-strålning.			X
Kommentar			
Säker strålmiljö			
Människors hälsa och den biologiska mångfalden ska skyddas mot skadliga effekter av strålning.			X
Kommentar	Enligt radonkarta ligger området inom normalriskområde.		
Ingen övergödning			
Halterna av gödande ämnen i mark och vatten ska inte ha någon negativ inverkan på människors hälsa, förutsättningar för biologisk mångfald eller möjligheterna till allsidig användning av mark och vatten			X
Kommentar			

Levande sjöar och vattendrag			
Sjöar och vattendrag ska vara ekologiskt hållbara och deras variationsrika livsmiljöer ska bevaras. Naturlig produktionsförmåga, biologisk mångfald, kulturmiljövärden samt landskapets ekologiska och vattenhushållande funktion ska bevaras, samtidigt som förutsättningar för friluftsliv värnas.	X	Nej	
Kommentar	Småsvärding, se ovan.		
Grundvatten av god kvalitet			
Grundvattnet skall ge en säker och hållbar dricksvattenförsörjning samt bidra till en god livsmiljö för växter och djur i sjöar och vattendrag.			X
Kommentar			
Hav i balans samt levande kust och skärgård			
Västerhavet och Östersjön ska ha en långsiktigt hållbar produktionsförmåga och den biologiska mångfalden ska bevaras. Kust och skärgård ska ha en hög grad av biologisk mångfald, upplevelsevärden samt natur- och kulturvärden. Näringar, rekreation och annat nyttjande av hav, kust och skärgård ska bedrivas så att en hållbar utveckling främjas. Särskilt värdefulla områden ska skyddas mot ingrepp och andra störningar.			X
Kommentar			
Myllrande våtmarker			
Våtmarkernas ekologiska och vattenhushållande funktion i landskapet ska bibehållas och värdefulla våtmarker bevaras för framtiden.			X
Kommentar			
Levande skogar			
Skogens och skogsmarkens värde för biologisk produktion skall skyddas samtidigt som den biologiska mångfalden bevaras samt kulturmiljövärden och sociala värden värnas.			X
Kommentar			
Ett rikt odlingslandskap			
Odlingslandskapets och jordbruksmarkens värde för biologisk produktion skall skyddas samtidigt som den biologiska mångfalden och kulturmiljövärdena bevaras och stärks.			X
Kommentar			
God bebyggd miljö			
Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas			X

Kommentar				
Ett rikt växt- och djurliv				
Den biologiska mångfalden ska bevaras och nyttjas på ett hållbart sätt, för nuvarande och framtida generationer. Arternas livsmiljöer och ekosystemen samt deras funktioner och processer ska värnas. Arter ska kunna fortleva i långsiktigt livskraftiga bestånd med tillräcklig genetisk variation. Människor ska ha tillgång till en god natur- och kulturmiljö med rik biologisk mångfald, som grund för hälsa, livskvalitet och välfärd.		X	Nej	
Kommentar	Småskalning, se ovan.			

RUFSS 2010	Berörs miljömålet?		
	Ja		Nej
		Motverka s det?	
Det finns ett varierat bostadsutbud inom olika delmarknader.			
Bostadsbyggandet sker i en takt så att utbudet långsiktigt motsvarar efterfrågan.			
Kvaliteten i resor och transporter är generellt god och särskilt hög till och inom regioncentrum och till övriga regionala stadskärnor.			
Värdefulla natur-, kultur- och rekreationsmiljöer värnas och vidareutvecklas.			
Grundvatten, sjöar, vattendrag och kustvatten har god ekologisk status			
Bebyggelsemiljöer och transportsystem är energieffektiva.			
Regionen påverkar klimatet väsentligt mindre.			
De tekniska systemen för energi, avfall, vatten, avlopp och massor är effektiva, robusta och flexibla samtidigt som de har minimal klimatpåverkan och utgår från ett kretsloppsperspektiv.			
Försörjningen av dricksvatten och reservvatten är säkrad.			
Östra Mellansverige har sammanlänkade marknader för arbete, bostäder, utbildning och företagande.			
Bebyggelsen utvecklas i samspel med kollektivtrafikens utveckling. Människor i regionen har god tillgång till arbetsplatser, grönområden, vatten och teknisk försörjning			
Bebyggelsestrukturen är mer ytsnål och energieffektiv och bättre anpassad till kollektivtrafiken.			
Stadslandskapet innehåller fler täta, attraktiva, promenadvänliga och varierade stadsmiljöer.			
Människor i regionen har god tillgång till tätortsnära natur av hög kvalitet.			
Människor med olika bakgrund i alla delar av regionen möts ofta och har stark tillit till varandra.			
Kommentar	Planområdet omfattar endast tre nytilkommande villatomter. Lundhagen är ett utpräglat villaområde och detaljplanen ligger i linje med översiktsplanens intentioner. Målen behandlas i översiktsplanen.		

LÄNSSTYRELSENS KLIMAT- OCH ENERGIMÅL	Berörs miljömålet?		
	Ja		Nej
		Motverkas det ?	
Länets utsläpp av växthusgaser utanför handeln med utsläppsrätter minskar med 19 procent till år 2020 jämfört med 2005. Verksamheter som regleras av handel med utsläppsrätter minskar samtidigt sina utsläpp med 30 procent till år 2020			X
Regionens energianvändning är 20 procent effektivare år 2020 jämfört med år 2008, mätt i energiintensitet (tillförd energi per BNP-enhet i fasta priser).			X
De klimatpåverkande utsläpp som energianvändningen ger upphov till minskar med 30 procent per invånare till år 2020 (ton CO ₂ - ekvivalenter) jämfört med år 2005 och med 40 procent till år 2030.			X
År 2020 är 16 procent av energianvändningen inom transportsektorn förnybar.			X
Energiproduktionen i länet sker år 2020 till 90 procent med förnybara bränslen, spetslastproduktion oräknad. År 2030 sker den till 100 procent med förnybara bränslen.			X
Kommentar			

SAMMANVÄGD BEDÖMNING

Med utgångspunkt från ovanstående frågeställningar görs en sammanvägd bedömning och ett motiverat ställningstagande till om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Nedan sammanfattas bedömningsgrunder, miljö- och kvalitetsmål samt miljökvalitetsnormer som berörs för aktuellt planområde och återigen ett ställningstagande till om de bedöms innebära en betydande miljöpåverkan.

Bedömningsgrunder som berörs och eventuellt innebär BMP	Risk för BMP:
1.1 Berörs riksintresse?	Nej
1.2 Berörs Natura 2000-område?	Nej
1.10 Berörs strandskyddsområden?	Nej
1.12 Berörs vattenskyddsområden?	Nej
4.1 Finns risk att projektet påverkar landskapsbilden/stadsbilden?	Nej
7.1 Finns risk att projektet innebär instabilitet i mark- eller de geologiska grundförhållandena: risk för skred, ras etc?	Nej
9.1 Finns risk att projektet innebär förändring av grundvatten- eller ytvattenkvaliteten?	Nej
10.2 Finns risk att projektet innebär påverkan av någon hotad växtart eller växtsamhälle (enligt Artdatabankens rödlista eller EU:s art eller habitatdirektiv)?	Nej
14.8 Finns risk att projektet innebär översvämningssproblematik?	Nej

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

Planområdet ligger inom strandskydd och i närheten av Natura-2000-område. Marken ligger delvis lågt. Därför har bebyggelsen begränsats till tre nya åretrunthus. Dessa ska placeras så långt från strandlinjen som möjligt, minst 25 meter. Detaljplanen tillåter inte några ytterligare bryggor eller förlängning av befintliga bryggor. Bestämmelse införs att byggnader inte får ha beklädnad med koppar, bly eller omålad zink.

Följande frågeställningar bedöms inte innebära risk för betydande miljöpåverkan men behöver hanteras i planarbetet:

- Riksintresse
- Natura-2000 område/art
- Strandskydd
- Vattenskyddsområde
- Landskapsbild
- Grundförhållanden

- Dagvatten
- Översvämningsproblematik

FÖRSLAG TILL MOTIVERAT STÄLLNINGSTAGANDE

MKB-gruppen bedömer, utifrån ovanstående checklista och ovanstående resonemang, att detaljplanen inte kommer att medföra en betydande miljöpåverkan under förutsättning att de föreslagna bestämmelserna införs i detaljplanen.

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

- Småsvaltingens livsmiljö.

Länsstyrelsens synpunkter

Infogas efter remiss.

Hantering

Behovsbedömningen är framtagen vid möte med kommunens MKB-grupp 2014-08-26. Vid bedömningen deltog Pia Stålnacke, Miljö- och hälsoskyddskontoret, Jonas Orring, exploateringschef, Malin Larsson, exploateringsingenjör, Monika Stenberg, planchef samt planarkitekterna Matilda Nilsson, Marzieh Chalant och Malin Eriksson.

Johan Andrade Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef

Monika Stenberg
Planchef

2014-09-30

**SAMRÅD
NORMALT PLANFÖRFARANDE**

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

SAMRÅDSREDOGÖRELSE - PROGRAMSAMRÅD

Programsamråd har genomförts under tiden 2010-12-16 t o m 2011-01-31. Programhandlingarna har skickats ut till sakägare och berörda instanser enligt separat sändlista och funnits tillgängliga på biblioteket i Ekerö centrum, på stadsarkitektkontoret samt på kommunens hemsida www.ekero.se. Ett informationsmöte för allmänheten hölls den 11 januari 2011.

Nedan följer en sammanställning av de skriftliga synpunkter som kommit in under samrådstiden. Yttrandena är förkortade. Synpunkter som inkommit från flera kommenteras sammantaget i slutet av denna samrådsredogörelse.

Myndigheter etc**Länsstyrelsen i Stockholms län****Naturmiljö**

Som omnämns i handlingarna finns två bestånd av småsvalting, ett direkt väster om och ett strax öster om programområdet. I handlingarna saknas dock ett resonemang om hur en eventuell exploatering i området skulle kunna påverka förekomsten av småsvaltingbestånden. Stor hänsyn behöver tas vid eventuell exploatering av detta område. Ökad båttrafik, muddring eller andra arbeten i botten t ex utbyggnad av bryggor kan påverka bestånden negativt. En noggrann inventering och bedömning av makrofytfloran bör göras i kommande skede.

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

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

Alla planer, som enskilt eller i kombination med andra planer kan påverka ett Natura 2000-område på ett betydande sätt, ska på lämpligt sätt bedömas med avseende på konsekvenserna för målsättningen vad gäller bevarandet av området. Kravet på en miljöbedömning gäller under förutsättning att det är sannolikt eller att det finns en risk för att planen kommer att ha en betydande påverkan på det berörda området. Med hänsyn till försiktighetsprincipen anses en sådan risk föreligga när det på grundval av objektiva kriterier inte kan uteslutas att planen kommer att ha en betydande påverkan på det berörda området. Länsstyrelsen rekommenderar att kommunen – med bevarandeplanen som underlag - genomför en utförlig behovsbedömning med fördjupad miljöredovisning (eller preliminär miljöbedömning).

Åtgärdsprogrammet för småsvalting samt den senaste inventeringsrapporten kan användas som underlag för detaljplaneringen.

- <http://www.naturvardsverket.se/Documents/publikationer/620-5499-6.pdf>
- <http://www2.lansstyrelsen.se/stockholm/Sv/publikationer/2010/Pages/smasvalting-i-malaren---lage-och-trender-i-stockholms-lan-2010.aspx>

Stadsarkitektkontorets kommentar:

Inga nya bryggor tillåts. Med det reducerade förslaget jämfört med vad programmet föreslog bedöms inte Småsvaltingen påverkas på ett betydande sätt.

Strandskydd

Såvitt Länsstyrelsen kan se inleddes planärendet efter 1 juli 2009 vilket innebär att den nya 5 kap. 7a § PBL ska tillämpas.

Till följd av att området berörs av Östra Mälarens vattenskyddsområde ankommer det emellertid fortfarande på Länsstyrelsen att besluta i frågan om strandskyddet kan upphävas. Av bestämmelserna i 7 kap. miljöbalken följer att inom ett strandskyddsområde får inte nya byggnader uppföras. Inte heller får anläggningar utföras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt. För att Länsstyrelsen ska kunna upphäva strandskyddet krävs särskilda skäl.

Av *Lagen om införande av miljöbalken 10 a §* framgår att strandskydd träder in när en fastställd byggnadsplan upphävs eller ersätts av en ny detaljplan enligt *Plan- och bygglagen*. Innebörden av detta är att frågan om upphävande ska prövas för såväl allmän platsmark som kvartersmark inom 100-meterszonen från strandkanten.

Länsstyrelsen anser att det är lämpligt att kommande planhandlingar ingående redovisar naturmiljön både på land och i vatten samt huruvida det allemansrättsliga nyttjandet av strandområdet påverkas av de föreslagna ändringarna där kommunen menar att särskilda skäl föreligger. Länsstyrelsen vill i detta sammanhang understryka vikten av att allmänheten ges tillfälle till fri passage utmed strandkanten och att detta område ges sådan bredd och utformning att området inte uppfattas som privatiserat.

Stadsarkitektkontorets kommentar:

Särskilda skäl för upphävandet redovisas i planbeskrivningen.

Vattenskydd

Kommunen behöver redogöra för hur planen förhåller sig till gällande miljö kvalitetsnormer för vatten genom att bland annat redovisa vilken vattenförekomst som påverkas, dess status och på vilket sätt som planen har utformats med hänsyn till miljö kvalitetsnormerna. Mer information finns på vattenmyndigheternas webbplats <http://www.viss.lst.se>.

Det är viktigt att påverkan från dagvattenhanteringen minimeras då programområdet ligger inom skyddszon för Mälarens vattenskyddsområde.

Stadsarkitektkontorets kommentar:

Hur planen förhåller sig till gällande miljö kvalitetsnormer för vatten ska redovisas.

Översvämningssrisk

Med hänsyn till förväntade klimatförändringar är det viktigt att långsiktigt säkerställa att ny bebyggelse inte utsätts för översvämningar.

Mälarens medelvattennivå ligger på nivån +0,33 räknat i höjdsystemet RH00. Enligt Klimat- och sårbarhetsutredningen (SOU 2006:94) ligger 100-årsnivån i Mälaren på nivån +1,3 m.

Som mest beräknas Mälaren kunna nå nivån +1,79, men med vindpåslag kan vattnet komma att pressas upp till nivån +2,3 (dimensionerande nivå).

Tillståndet för den nya regleringsmöjligheten i det planerade Slussen-projektet kan komma att gälla tidigast 2018 och innebär större möjligheter att förebygga extremfall och kommer troligen att ge en mer regelbunden förändring av Mälarens vattennivåer. Länsstyrelsen anser att det är för tidigt att förgripa denna prövning, i synnerhet som de framtida nivåerna inte är fastlagda i dagsläget.

Enligt programmet föreslås att ny bebyggelse ska ha en lägsta sockelhöjd på minst +1,6 m räknat i höjdsystemet RH00. Länsstyrelsen ser i dagsläget ingen anledning att frågå Klimat- och sårbarhetsutredningens rekommendation på +2,3 m (RH00) som lägsta grundläggningsnivå för ny bebyggelse.

Om bebyggelse ska placeras på lägre liggande mark behövs en analys som visar att byggnadskonstruktionen inte skadas eller på annat sätt påverkas negativt i händelse av en eventuell översvämning.

Stadsarkitektkontorets kommentar:

Planbestämmelse införs så att hänsyn ska tas till höjda vattennivåer upp till +2,3 m enligt RH00 enligt Länsstyrelsens rekommendation.

Lantmäterimyndigheten

Inga synpunkter.

Miljönämnden

Byggnation av bryggor, muddringar, utfyllnader och grävning i området kan försämra förutsättningarna för bottenlevande djur och växter. Strandzonen och grundområden utgör viktiga reproduktions-, uppväxts- och födolokaler för bland annat fisk och fågel. Det är angeläget att noga utreda konsekvenserna av brygganläggningar, framtida muddringar m m och då särskilt påverkan på de närliggande småsvaltingsbestånden. Med hänvisning till ovanstående synpunkter anser kontoret att detaljplanen medför betydande miljöpåverkan och att det därmed ska genomföras en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken.

Stadsarkitektkontorets kommentar:

Inga bryggor utöver befintliga tillåts. Omfattningen på de nya tomterna har också minskas efter programsamrådet. Därmed görs bedömningen att förslaget inte innebär betydande miljöpåverkan.

Södertörns brandförsvärsförbund

PM 608 samt 609 bör beaktas. Vattennätet bör klara att försörja sprinkler i de byggnader där det kan bli aktuellt.

SAKÄGARE enligt fastighetsförteckning**Karin och Bo Brennermark, Träkvista 1:164, Lundhagens Strand 53**

Vad innebär det att "utformning av ny bebyggelse föreslås begränsas i linje med de bestämmelser som föreslås i detaljplan för Träkvista 1:9 m fl"? Kommer vi att ges möjlighet att inkomma med synpunkter på utformning och placering av ny bebyggelse?

Stadsarkitektkontorets kommentar:

Synpunkter får lämnas fram till och med utställningen av detaljplanen. Om bygglov et därefter följer planbestämmelserna krävs inte att grannar underrättas. Förslaget innebär att man på de nya tomterna får bygga i samma omfattning som på inom flertalet tomter i Lundhagen i övrigt.

Inger och Ulf Hertz, Träkvista 1:161, Lundhagens Strand 45, Gunnel och Jan Jonsson, Träkvista 1:160, Lundhagens Strand 43, Thomas och Gunilla Lindström, Träkvista 1:156, Lundhagens strand 41

En starkt bidragande orsak till att vi har förvärvat våra fastigheter var det faktum att marken framför var naturmark som dessutom skyddades mot byggnation av strandskyddet.

Stadsarkitektkontorets kommentar:

Se kommentarer sist i denna samrådsredogörelse.

I övrigt samma yttrande som Strömsäter/Wikman. Bifogar även bilaga 1.

Mikael och Christer Jonsson, Träkvista 1:18

Träkvista 1:18 bildades år 1900 och utgör en bebyggd strandtomt sedan början av 1900-talet. Dotter och dotterdotter till tidigare ägarna bekräftar att 1:18 var bebyggd med ett hus som användes som sommarbostad 1936-1967. Nuvarande ägares föräldrar satte upp nytt staket år 1972 som ersatte ett gammalt. Marken är således sedan lång tid omgärdad och utgör väl hävdad tomtmark, vilket gör att allemansrätten är utsläckt.

Stadsarkitektkontorets kommentar:

Prickmark på större delen av 4:112 innebär att styckningsmöjlighet inte finns i gällande plan.

Ny detaljplan krävs för att möjliggöra ytterligare byggrätter. Stadsarkitektkontoret anser inte att behov av ny plan finns för att gällande plan skulle anses inaktuell. I detta ärende initierades planarbetet efter ansökan från fastighetsägarna själva.

Träkvista 4:112 bildades år 1954. Syftet torde ha varit att bilda en bostadsfastighet. Fastigheten är taxerad som bebyggd småhusenhet, fritidsbostad. Fastigheten utgör således en bebyggd sjötomt. Hela fastigheten har sedan 1954 nyttjats som bebyggd bostadstomt omgärdad av staket. Att västra delen lades ut som allmän plats i 1959 års plan har ej förändrat nyttjandet. Bostadshuset är tillkommet i laga ordning och fastigheten har inte varit allemansrättsligt tillgänglig sedan minst 57 år tillbaka.

1959 års byggnadsplan har icke genomförts. Orsaken torde vara att det saknas behov att genomföra detaljplanen vad gäller den allmänna platsmarken. Sålunda kan inte 1959 års byggnadsplan anses vara aktuell. Planarbetet ska därför fullföljas så att fastighetsägarnas enskilda intresse av att erhålla en ny detaljplan tillgodoses. Den allmänna platsmarken har kunnat inlösas av Närlunda vägförening eller av kommunen sedan år 1959. Slutsatsen torde vara att det icke funnits eller finns något behov av inlösen för att göra marken tillgänglig för allmänheten.

I gällande plan omfattar den östra delen av Träkvista 4:112 en byggrätt med ca 330 kvm byggnadsarea. Den minsta tomtstorleken är 1200 kvm vilket skulle göra det möjligt att avstycka ytterligare sjötomter. Således har ägaren ett enskilt intresse att dessa förhållanden beaktas.

Gällande plan innebär att det inte finns någon möjlighet för fastighetsägarna att få bygglov inom den allmänna platsmarken och effekten kan därför jämsställas med byggnadsförbud enligt gamla byggnadslagstiftningen. Dessa förordnanden upphörde dock i och med införandet av nya PBL år 1987. Slutsatsen är att 1959 års byggnadsplan måste ersättas av en ny detaljplan. Ekerö kommun har i och med godkännandet av planprogrammet ansett det nödvändigt att upprätta en ny detaljplan.

Med hänsyn till att fastigheterna sedan början av 1900-talet nyttjats som bostadstomter med omkringliggande staket finns skäl att upphäva strandskyddet. Det saknas skäl för Länsstyrelsen att vägra upphäva strandskyddet.

Förslaget i planprogrammet tillgodoser både markägarnas enskilda intresse att få behålla den pågående markanvändningen och att få en utökad byggrätt och det allmänna intresset att ha tillgång till erforderlig naturmark för omkringliggande bostadsbebyggelse. Naturmarken i Lundhagenområdet är omfattande med strandkontakt och bad.

Angående sjöutsikt. Det finns ingen garanti för att en sjöutsikt behålls över en grannfastighet. Sjöutsikten är idag begränsad av träd inom 1:18 och 4:112. Bostadshusen i förslaget ligger förskjutna i förhållande till ovanförliggande hus och uppförs i ett plan, alternativt med suterrängplan. Sjöutsikten bör endast begränsas marginellt och i avseende av vegetationen kommer utsikten förbättras i och med att träd måste tas bort för att anlägga bl a infart, p-platser och byggnader.

Bifogar även bilaga 3.

Thomas Johnson, Anders Johnson, Träkvista 1:247

Vi ser positivt på förslaget och att området får en villakarakär och inte ett uppfräskat sommarstugeområde. Detta är ett av de vackraste delarna av Ekerö och därför viktigt att göra denna del mer attraktiv.

JanErik Johnson, Lundhagens strand 51, Träkvista 1:163

Innan jag köpte fastigheten Träkvista 4:112 träffade jag dåvarande stadsarkitekten. Jag fick då muntligt löfte att kunna stycka av östra delen till tre tomter och västra delen till två tomter. Hans motivering var bl a att "allmän platsmarken" har bebyggelse på båda sidor, varför allmänhetens tillträde inte är möjlig. Nivåskillnaden medger bebyggelse utan att nämnvärt störa sjöutsikten.

I övrigt se yttrande till Mikael och Christer Jonsson samt bifogar även bilaga 3.

Stadsarkitektkontorets kommentar:
Eventuella avstyckningar kräver en planändring, vilket prövas i detta ärende.

Nya byggrätter påverkar sjöutsikten då byggnaderna måste placeras på en nivå över Mälaren som inte riskerar att översvämmas, vilket är rekommendationer tillkomna på senare tid.

Ingrid Johnson, Elsa Klara Matilda Karlssons dödsbo, Träkvista 1:248

Jag är positiv till planförslaget.

Magnus Strömsäter, Lena Wikman, Träkvista 1:26, Lundhagens Strand 47

Innan köp av fastigheten år 2006 kontaktade vi Stadsarkitektkontoret. Då fick vi beskedet att marken väster om befintliga byggnaden på 4:112 och hela 1:18 var naturmark som enligt gällande plan inte kunde bebyggas. Kontoret bekräftade också att naturmarken skulle bestå i den nya detaljplanen för Lundhagenområdet. Med fem nya byggrätter kommer marknadsvärdet att sjunka drastiskt. Vi vänder oss mot att vinstintresset i exploatering av naturmark väger tyngre än den värdeminskning och de olägenheter som vår fastighet drabbas av.

Bygglov för såväl fritidshuset som förrådsbyggnader på Träkvista 1:18 har aldrig beviljats av kommunen. Med bifogade dokumentation vill vi styrka påståendena att något fritidshus inte existerade före fastställandet av 1959 års detaljplan samt att samtliga av de nuvarande byggnaderna på Träkvista 1:18 har uppförts utan bygglov.

Bifogar även bilaga 1.

Lämnar även synpunkter angående ökad trafik, se yttrande från Lundhagens Tomt & Bryggförening.

Stadsarkitektkontorets kommentar:
Marken inom Träkvista 1:18 och del av 4:112 är i gällande detaljplan sk naturmark, allmän plats. Det krävs en ny detaljplaneprocess för att kunna bebygga marken. Angående olöslig byggnation, se kommentar sist i samrådsredogörelsen.

Erik Åkerlund, Träkvista 1:28, OA-vägen 30

I samband med godkännande av detaljplanen vore det lämpligt att kommunen eller vägföreningen löser in den del av Lundhagens Strand som idag ägs av ägaren till stamfastigheten Träkvista 1:28. Detta belastar genom att avgiften till vägföreningen blir större än den annars skulle vara. Jag skulle oavsett detaljplanen vilja ha den del av stranden som tillhör fastigheten Träkvista 1:28 inlöst.

Stadsarkitekt-**kontorets kommentar:**

Synpunkten påverkas inte av planförslaget då marken redan i dag är gatumark. Synpunkten noteras.

ÖVRIGA**Annica och Marcus Ahl, Sandviksvägen 14A, Träkvista 1:139**

Vi motsätter oss bebyggelsen då naturmark ska bevaras och strandskyddet värnas. Att vägföreningen inte begärt inlösen bör inte vara ett argument. Förslaget ligger ej i linje med detaljplanen för övriga Lundhagen. Nybyggnation minskar sjökontakten.

Thomas Carlsson, Pernilla Svensson, OA vägen 22, Träkvista 1:158

Vi anser oss vara sakägare då vår utsikt till stor del utgörs av naturmarken på Träkvista 1:18. Med det nya förslaget kommer hela områdets karaktär att förändras. Med denna vetskap hade vi inte betalat så mycket för fastigheten som vi gjorde år 2007. Vi kontaktade stadsarkitektkontoret som gav beskedet: "det är naturmark som inte får bebyggas".

Stadsarkitekt-**kontorets**

kommentar: Se kommentarer sist i denna samrådsredogörelse.

Vi bifogar underlag som styrker att det på Träkvista 1:18 finns ett "svartbygge" (bifogar bilaga 1). Byggnationen och det faktum att marken används som en privat tomt med inhägnad mark används som en anledning för kommunen att omvandla naturmark till byggrätter och dessutom upphäva strandskyddet. Kommunens egen vision om ett "promenadstråk" minskas.

Olof Johnson, Johan Johnson, OA vägen 28, Träkvista 1:27 (direkt ovanför planområdet)

Vi ser positivt på förslaget och att området får en villakaraktär och inte ett uppfräskat sommarstugeområde. Detta är ett av de vackraste delarna av Ekerö och därför viktigt att göra denna del mer attraktiv.

Lars Jonsson, OA-vägen 4, Träkvista 1:200

Det är märkligt att godkänna permanentbebyggelse på naturmark och samtidigt hota med att expropriera den närliggande fastigheten Träkvista 1:185 utan ersättning.

Stadsarkitektkontorets

kommentar: Träkvista 1:185 är obebyggd och har därmed andra förutsättningar än den nu aktuella marken.

Lundhagens Tomt & Bryggförening (34 medlemsunderskrifter)

I likhet med tidigare yttranden motsätter vi oss planerna på permanentbebyggelse. Särskilda skäl för dispens från strandskyddet finns inte. Hjälpande att Ekerö kommun aktualiserar ett planprogram där vitalt strandskydd kränkt.

Stadsarkitektkontorets

kommentar: Se kommentarer sist i denna samrådsredogörelse angående strandskydd, effekt för övriga stranden, olovlig byggnation, trafik m m.

Naturmarksprincipen sätts ur spel och sjökontakten för alla som promenerar blir blockerad.

Konsekvenserna blir att andra ägare av motsvarande naturmark förväntas få tillstånd att exploatera.

Vid 1959 års detaljplan fanns ett obebott skjul på Träkvista 1:18 på samma sätt som på angränsande 1:17. Skjulet på 1:17 revs medan det på 1:18 omvandlades under 1960-talet till ett fritidshus men utan bygglov. Rivning av svartbygget har aldrig verkställts. Försummelser från kommunens sida kompenseras med två byggrätter för permanentbebyggelse.

Otillåten stängsling av naturmark används som argument för godkännande av permanentbebyggelse.

Lundhagens Strand är inte dimensionerad för en fördubbling av trafiken och skulle medföra olägenheter för närboende och de som promenerar längs Hålsostigen.

Göte och Marianne Svedenkrans, OA-vägen 10, Träkvista 1:233

Vi motsätter oss den planerade permanentbebyggelsen. Lundhagens strand är en nästan dagligen använd promenadväg. Vi vill ha kvar sjökontakten och bevara marken som naturmark. Gatunätet är ej dimensionerat för den ökade trafiken. En framtida nivåhöjning av Östersjön och Mälaren måste beaktas.

Stadsarkitektkontorets

kommentar: Se kommentarer sist i denna samrådsredogörelse.

Jonas Törnell, Lundhagsvägen 28

I planen för hela Lundhagen redovisas en strandpromenad som anses ha så stort värde att kommunen kan expropriera viss del av befintliga strandtomter. Ett utmärkt beslut. Tvärtemot befintlig plan medges nu nybyggnad på mark som

Stadsarkitektkontorets

kommentar: Se kommentarer sist i denna samrådsredogörelse.

delvis är naturmark och i sin helhet mycket begränsat bebyggda. Varför behandlas grannar så olika? Hur ser kommunen på övriga strandtomter längs Lundhagen?

Katarina Törnell

Känns märkligt när naturmark plötsligt kan bli byggrätt. När man promenerar utmed vägen kan man visserligen inte komma ner till vattnet men man har strålande sjöutsikt vilken troligtvis inte kommer finnas kvar med fem nya villor. I övrigt se yttrande från Jonas Törnell ovan.

Skrivelse med 380 namnunderskrifter

Protest mot planerad permanentbebyggelse på naturmark längs Mälaren. Genom ett sådant beslut skulle Ekerö kommun åsidosätta:

- strandskyddet
- naturmarker
- sjökontakten

se bilaga 2.

Mälaröarnas Naturskyddsförening

Föreningen har redan tidigare ställt sig positiv till att göra Lundhagenområdet mer tillgängligt för allmänheten. Ambitionen att bryta de självpåtagna privatiseringar med tillhörande inhägnader har vi ivrigt tillskyndat. Därför känns det främmande att kommunen samtidigt avser att upphäva strandskyddet. Att dessutom tillåta avstyckning av fem tomter anser vi går stick i stäv med målet att begränsa privatiseringen.

Stadsarkitektkontorets

kommentar: Se kommentarer sist i denna samrådsredogörelse.

Stockholm vatten

Råvattenintaget till Norsborgs vattenverk ligger mitt emot planområdet och inom vattenskyddsområdet för ytvattentäkter i Östra Mälaren. De föreskrifter och rekommendationer som finns måste följas.

Stadsarkitektkontorets

kommentar: De nya bostäderna ska anslutas till kommunalt VA-nät.

Mälaren omfattas även av Vattendirektivet. Det innebär att nuvarande status ska förbättras och åtgärdsprogram ska upprättas och genomföras.

Det är mycket viktigt att befintliga och tillkommande bebyggelse ansluts till kommunalt avloppsnät. Det måste framgå av planen hur risken för utsläpp på grund av haverier i t ex avloppspumpstationer hanteras.

Dagvattenhanteringen ska utformas så att föroreningsbelastningen inte ökar utan helst minskar och som förhindrar att föroreningar tillförs Mälaren vid haverier/olyckor. Se dagvattenstrategi för Stockholm.

Stockholms länsmuseum

Inom planområdet ligger en byggnad som i kulturhistorisk inventering nämns som Persborg (Träkvista 1:12). Ställning bör tas till eventuella kulturhistoriska värden.

Stadsarkitektkontorets kommentar:

Kontoret antar att läns museet avser befintlig bostad inom Träkvista 4:112. Kontoret har inte utrett dess värde. Planförslaget hindrar inte att bostaden kan kvarstå om markägaren önskar, men har inte föreslagit skydds- eller varsamhetsbestämmelser. Nuvarande ägare avser att riva byggnaden.

TeliaSoneraSkanova Access AB

Inget att erinra.

Vattenfall

Har inte några anläggningar som berörs och därför inget att erinra.

Stadsarkitektkontorets kommentar till flera yttrandenOmfattningen av bebyggelse

Stadsarkitektkontoret anser att man bör vara mycket restriktiv till att göra ändringar som tillåter att mark som avsatts som naturmark i detaljplan blir byggbar. I vissa fall kan det dock vara motiverat att pröva frågan.

Båda fastigheterna är bebyggda och ianspråktaga som tomt sedan lång tid. Allmänheten har inte haft tillgång till marken trots att den delvis varit avsatt som allmän plats. Kontoret ser ett allmänt intresse i att få tillgång till delar av den allmänna platsen.

Omfattningen av ny bebyggelse har minskats från programförslaget. I stället för fem tomter ändra ner till strandlinjen föreslås nu fyra tomter, varav två inte sträcker sig fram till strandlinjen. Kontoret bedömer, med förändringarna efter programsamrådet, att en rimlig avvägning görs mellan markägarnas enskilda intressen att få bebygga marken och det allmänna intresset att få tillgång till naturmarken.

Effekter för övrig strandsträcka i Lundhagen

Kontoret anser att fastigheterna Träkvista 1:18 och 4:112 skiljer sig från övriga fastigheter utmed stranden. Träkvista 4:112 är bebyggd med bostadshus och delvis avsatt som byggbar mark i äldre detaljplan, till skillnad från övriga strandsträckan utmed Lundhagen. På Träkvista 1:18 finns sedan länge ett fritidshus, vilket kan ersättas plankor för plankor, men ligger lågt i förhållande till

Mälaren och därför är olämplig som bostad. En ersättning för denna byggnad har kontoret därför ansetts som acceptabel, men på längre avstånd från stranden, och under förutsättning av övrig mark upplåts som allmän plats. Strandskifte för sjöbod kan accepteras.

Trafik

Ett bostadshus och ett fritidshus finns idag. Ytterligare två bostäder kan tillkomma inom planområdet. Den trafikökning dessa genererar bedömer kontoret som marginell och får anses acceptabel. Däremot bör framkomligheten för sopbil förbättras.

Strandskydd

Kommunen måste redovisa de särskilda skäl som kan finnas för att Länsstyrelsen ska kunna ta ställning till ett upphävande. Dessa motiv redovisas i planbeskrivningen och sedan i ansökan om upphävandet.

Olovlig byggnation

Flera grannar har framfört att viss byggnation uppförts olovligt. Träkvista 1:18 var enligt grundkartan till byggnadsplan 1959 bebyggd med en mindre byggnad i samma läge som befintlig byggnad. Senast under 1960-talet övergick byggnaden till att användas som fritidsbostad, enligt 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.

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 besluta om ett föreläggande om det har förflutit mer än tio år från överträdelsen."

Byggnadsnämnden behandlade ett ärende om olovlig byggnation på fastigheten år 1968. Det gällde en tillbyggnad vilken därefter har rivits.

STADSARKITEKTKONTORET

Johan Andrade Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef

Monika Stenberg
Planchef

Bilagor:

Bilaga 1 – Utdrag ur byggnadsnämndens arkiv angående Träkvista 1:18

Bilaga 2 – skrivelse med namnunderskrifter

Bilaga 3 – bilaga till yttrande, Bryggan 2011-02-16



TPÄKVISTA 1:30 och
Fastst. 73-06-15
Bpl. 065

DP 155
Laga kraft
2003-05-22

Mälaren

EKERÖ KOMMUN STADSARKITEKTKONTORET	
2011-02-21	
Diar.nr 2003.6	Besl.nr 214

Plananta 1959

Tråkvista 1 18

Ekerö socken.

Lagfarts-spalt					042
Och så vidare Sökandes namn	Sökandes namn, hans fänges- handling till beskaftenhet och utgivningsdag.	Dag, då lagfart blivit sökt; § i protokollet	Dag, då lagfart beviljats; § i protokollet	Anmärkningar.	
1.	2.	3.	4.	5.	
		Nr i dagboken			
				307 Lagfartsdagarna 1772/51. 1851 den 19 september 1851 och 1852, antas vara nummer 4 vid Tråkvista 1 ^a socken.	
5.	Erik Westling Köpebrev den 6 februari 1946. Överfört till Tråkvista 8 ¹ .	1951 d. 28 febr 302	1951 den 19 sept 1854	1951 den 28 februari i nr 302, röklades att kunna 5 vid Tråkvista 1 ^a - vilande	
6.	Ber Waldemar Enelund. Köpebrev den 19 december 1966.	1967 d. 4	jan 15	117 ägare, sv nummer 7.	
7.	Matti Jönkärlä. Köpebrev den 7 november 1967.	1967 d. 22	nov. 1633	117 ägare, nr p. 8.	
8.	Jonsson, Gunnar Bertil 300802-08536. Köpebrev 17.10.1972.	8/11	1972 2254		

EKERÖ KOMMUN
STADSARKITEKT KONTORET

2011-02-21

Diarienum

2003.6

Sida

214

Bilagor 1 (C)
Byggnadsnämnden
Ink 11/6 1968
Dnr 227/68 LH 301

Herr Matti Jänkälä
Ekebergsvägen 16
14143 Huddinge

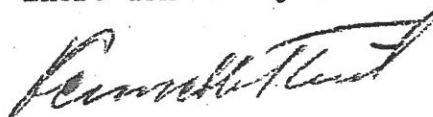
Fastighet: Träkvista 1:18

Vid besiktning har konstaterats att Ni utför ombyggnad av bef. byggnad utan att byggnadslov erhållits.

Ni uppmanas därför att omgående avbryta pågående byggnadsarbeten och till byggnadsnämnden inkomma med ansökan om byggnadslov för byggnadsföretaget, samt skriftlig förklaring varför arbetena igångsatts utan att tillstånd erhållits av berörda myndigheter.

Det ankommer sedan på byggnadsnämnden att i sedvanlig ordning pröva Eder ansökan om byggnadslov samt att besluta om Ni skall anmälas till åtal för olaga byggande.

Ekerö den 15 maj 1968



Kenneth Thid
Kommunalingenjör

EKERO KOMMUN STADSARKITEKTKONTORET	
2011-02-21	
Dariennr 20036	Dariensarbeteckn. 214

~~Bilaga 4~~
Bilaga 1 (D)

Byggnadsnämnde:
EKERÖ

Ink 11/16 1968

Dnr 227/68 11: 30/

Kommunalingenjör Kenneth Thid
Ekerö byggnadsnämnd
E K E R Ö

Betr. fastigheten Träkvista 1:18

Med anledning av Eder skrivelse av den 15 maj 1968 anhåller undertecknad härmed vördsamt om tillstånd att få utföra tillbyggnad och förbättring av ovannämnda fastighet, enligt bifogad skiss. Tillbyggnaden är markerad med röda linjer.

Jag är ledsen att jag inte kände till att man måste anhålla om byggnadslov för smärre tillbyggnaden eller förbättring av redan befintlig byggnad, och jag hoppas på Byggnadsnämndens förståelse här. För två år sedan skadades jag i huvudet vid en olycka, och har av läkare tillrättats att så mycket som möjligt vistas ute i frisk luft. Eftersom jag också har två barn ansåg jag vår fritidsstuga vara för liten och trodde att det var så enkelt som att bara göra den tillbyggnad jag önskade. Byggnaden kommer att stå på plintar.

Jag anhåller därför vördsamt att få göra den tillbyggnad som skissen visar och ber om överseende med att jag inte under rättade mig om de regler som är statuerade för tillbyggnader.

Huddinge den 28 maj 1968.

Matti Jänkälä

Matti Jänkälä

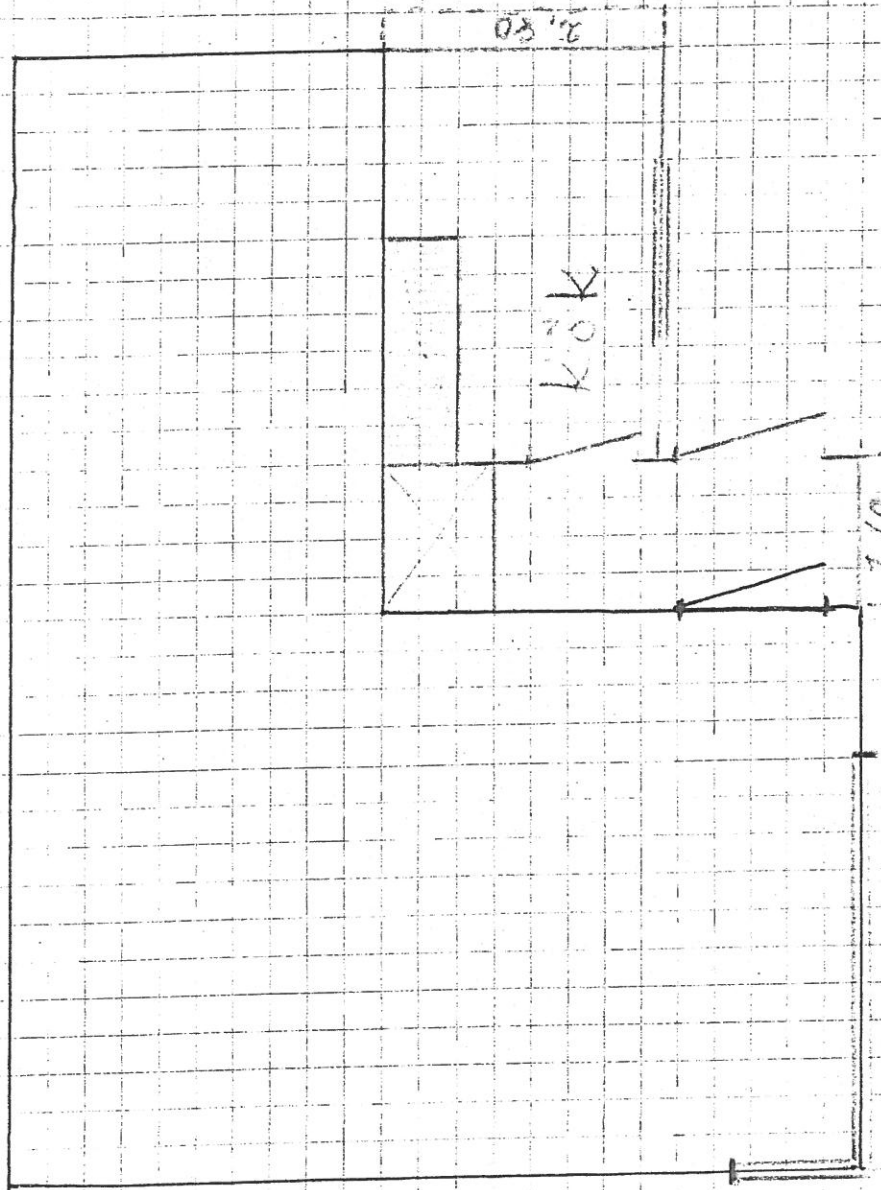
Ekebergsvägen 16
14143 Huddinge

EKERÖ KOMMUN STADSARKITEKTKONTORET	
2011-02-21	
Dariennr 2003.6	Diarietjänstbeteckn. 214

Byggnadsnämnde:
EKERÖ

Ink 11 / 6 1968

Dnr 227/68 Litt 501



fastighet: Träkrista 1.18
Mått: Jänkäla

EKERÖ KOMMUN STADSARKITEKTKONTOR	
2011-02-21	
Diarium	214
20036	

~~Bilagor~~

Bilaga 1 (F)

Ekerö kommun

Utdrag

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Byggnadsnämnden

20.6.1968

Blad 91

Matti Jänkälä
Ekebergsvägen 17
141 43 Huddinge

§ 294

Dnr 227/68-301

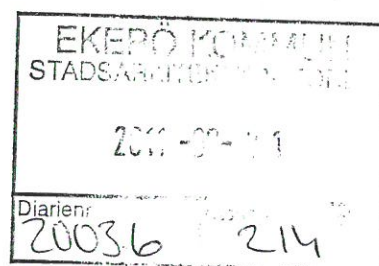
Träkvista 1:18

Tillbyggnad av fritidshus.

För området gäller byggnadsplan.

Byggnadsföretaget strider mot byggnadsplan, varför byggnadsförbud gäller för detsamma jämlikt § 110 byggnadslagen.

Byggnadsnämnden beslutar avslå ansökan om byggnadslov med motivering bl. a. att byggnaden är belägen på allmän platsmark.



Utdrag

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Ekerö kommun

Byggnadsnämnden

20.6.1968

Blad 13

§ 216

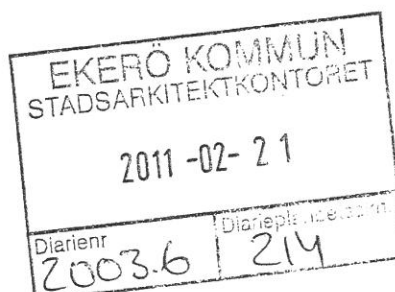
Dnr 227/62-301

Trälviata 1:18

Om- och tillbyggnadsarbeten utan byggnadslov.

Vid behandling av fastigheten Trälviata 1:18 har konstaterats att om- och tillbyggnad av fritidshus utförts utan att byggnadslov erhållits.

Byggnadsnämnden beslutar förelägga ägaren av fritidshuset, Matti Järnkall, att angående och senast den 30.9.1968 återställa byggnaden i ursprungligt skick.



Utdrag

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Ekerö kommun

Byggnadsnämnden

26.8.1968

Blad 13

§ 320

Dnr 227/68-301

Träkvista 1:18

Tillbyggnad av fritidshus

Vid besiktning av fastigheten Träkvista 1:18 har konstaterats att om- och tillbyggnad av fritidshus utförts trots att ansökan om byggnadslov avslagits av byggnadsnämnden.

Byggnadsnämnden beslutar med hänvisning till BS § 69, anmäla Matti Jänkälä till åtal för olaga byggande.

EKERÖ KOMMUN
STADSARKITEKTKONTORET

2011-02-21

Diariernr

2003.6

Diariplanbeteckn.

214

Utdragsbestyrkande

Polismyndigheten i Solna
Box 1206
171 23 Solna

Åtalsanmälan för olovligt byggande å Träkvista 1:18, Ekerö

Å rubricerat området föreligger byggnadsplan, fastställd av länsstyrelsen den 15.6.1959.

Fastigheten Träkvista 1:18 är där utlagd som grönområde. Vid besiktning den 13 maj 1968 konstaterades att ombyggnadsarbeten pågick utan att byggnadslov söktes. Ägaren herr Matti Jänkälä anmodades i skrivelse samma dag att omgående avbryta ombyggnadsarbetena och till byggnadsnämnden inkomma med ansökan om byggnadslov för byggnadsföretaget samt förklaring varför byggnadsföretaget påbörjats utan byggnadslov.

I skrivelse daterad den 28 maj förklarade herr Jänkälä att han ej haft vetskap om att byggnadslov måste sökas för tillbyggnad samt att han i nämnda skrivelse sökte byggnadslov, enligt en till skrivelsen bifogad skiss.

Vid ytterligare besiktning av stadsarkitekten och Kommunalingenjören framkom att byggnadsarbeten hade fortsatt trots tidigare anmodan, och herr Jänkälä underrättades i skrivelse den 10 juni att byggnadslovsansökan skulle behandlas i byggnadsnämndens sammanträde den 20 juni samt att inga som helst fortsätta ombyggnadsarbeten fick fortsätta eftersom byggnadsföretaget stred mot gällande byggnadsplanbestämmelser och det skulle vara mycket tveksamt om byggnadslov skulle kunna erhållas.

Vid byggnadsnämndens sammanträde den 20 juni §§ 216 och 294 beslutade byggnadsnämnden avslå byggnadslovsansökan samt att förelägga ägaren att omgående och senast den 30.9.1968 återställa byggnaden i ursprungligt skick.

Vid byggnadsnämndens sammanträde den 26.8.1968 § 320 meddelades att vid besiktning av fastigheten hade konstaterats att ombyggnadsarbetena fortgick trots byggnadsnämndens tidigare beslut. Byggnadsnämnden beslutade därför med hänvisning till BS § 69, anmäla herr Matti Jänkälä till åtal för olaga byggande.

Ekerö den 12 september 1968


Kenneth Thid
Kommunalingenjör

EKERÖ KOMMUN STADSARKITEKTKONTORET	
2011-02-21	
Diarium 2003.6	Dokumentbeteckn. 214

03. 12. 72

CP 2254

Bilagor 1 (J)

Kommunstyrelsen

1972-09-05

17

Ks § 224

Dnr 366/1972

009.210

Förköpsärende, Träkvista 1:18

Stenvilla Mäklarfirma, Visättravägen 2, 141 49 Huddinge, anhåller i skrivelse 1972-06-19 om kommunens besked huruvida kommunen ämnar utöva förköpsrätt å fastigheten Träkvista 1:18.

Området utgöres av grönområde i fastställd byggnadsplan. Byggnadsförbud enligt 110 § BL gäller.

Säljaren Matti A Jänkälä har utfört tillbyggnad utan byggnadslov och har av byggnadsnämnden anmodats att senast 1968-09-30 återställa byggnaden i ursprungligt skick.

Kommunstyrelsen beslutar

att ej utöva förköpsrätten.



Justeringsmännens sign

Undragsbestyrkande

Kommunstyrelsens arbetsutskott

1972-08-15

62

Au § 598

Dnr 366/1972

089.210

Olaga byggande Träkvista 1:18

I anslutning till behandling av förköpsärende för fastighet Träkvista 1:18 beslutar kommunstyrelsens arbetsutskott

att uppmana byggnadsnämnden att bevaka så att rivningsåtgärder i enlighet med byggnadsnämndens beslut 1968-06-20 vidtages.

EKERÖ KOMMUN
STADSARKITEKTKONTORET

2011-02-21

Diariernr

2003.6

Diariet/beteckn.

214

Justeringsmännens sign

Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsen

1972-09-05

17

Ks § 224

Dnr 366/1972

209.210

Förköpsärende, Träkvista 1:18

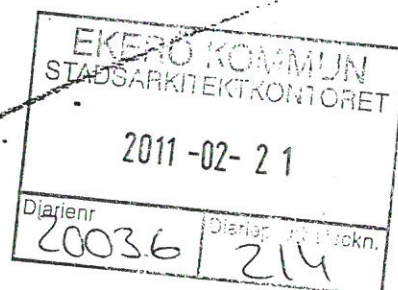
Stenvilla Mäklarfirma, Visättravägen 2, 141 49 Huddinge, anholder i skrivelse 1972-06-19 om kommunens besked huruvida kommunen ämnar utöva förköpsrätt å fastigheten Träkvista 1:18.

Området utgöres av grönområde i fastställd byggnadsplan. Byggnadsförbud enligt 110 § BL gäller.

Säljaren Matti A Jänkälä har utfört tillbyggnad utan byggnadslov och har av byggnadsnämnden anmodats att senast 1968-09-30 återställa byggnaden i ursprungligt skick.

Kommunstyrelsen beslutar

att ej utöva förköpsrätten.



Justeringsmännens sign

Utdragsbestyrkande

KÖPEBREV

03. 11. 72

A2254

Undertecknad direktör Matti Antero Jänkälä, Kila, 610 50 Jönåkeröverlåter och försäljer härmed till 300802-8536

personnummer, namn och adress

målarenästare Gunnar Bertil Jonsson, Moränvägen 14, 141 46 Huddingefastigheten / ~~tomten~~ Träkvista 1:18 i Ekerö kommun, Stockholms länför en överenskommen köpeskilling av
kronor SJUTTIOFEMTUSEN -- (75.000:-)

Då köpeskillingen blivit i överenskommen ordning betald, kvitteras den härmed.

Huddinge den 17 oktober 1972

ort och datum

säljare Matti Jänkälä
Godkännesköpare Gunnar Jonssonsäljarens make Milja JänkäläOvanstående säljares och dennes äkta makes namnteckningar
bevitnas (två vittnen)S. SturessonUlla Mannerstedt

Rätt avskrivet intyga

[Signature][Signature]

Byggnadsnämnden

1972-12-18

10

§ 642

Dnr 227/68-301

Angående olaga byggande å fastigheten Träkvista 1:18.

Byggnadsnämnden beslöt vid sammanträde 1968-06-20 att förelägga ägaren av rubr. fastighet Matti Jänkälä att omgående och senast 1968-09-30 ha återställt ifrågavarande byggnad i ursprungligt skick.

Kommunstyrelsens arbetsutskott uppmanade i beslut av 1972-08-15 byggnadsnämnden att bevaka så att rivningsåtgärder i enlighet med byggnadsnämndens beslut 1968-06-20 vidtages.

Ifrågavarande byggnad är belägen på allmän platsmark enligt fastställd byggnadsplan.

Byggnadsnämnden beslutar

att låta ärendet vila för kontakter med nuvarande fastighetsägare.



P. R. B.

P. R. B.

Mikael Jonsson
Stadshagsplan 2, 5tr
112 50 Stockholm
Tel hem 08-6181717
Tel arb 08-7075315

Ekerö Kommun
Samhällsbyggnadsnämnden
Stadsarkitektkontoret
Kerstin Malmberg
Box 205
178 23 Ekerö

94-06-13

TRÅKVISTA 1:18

94 0094 233

Ang. tillbakadragande av bygglovsansökan

Härmed återkallas den till er ställda bygglovsansökan enligt ert diarienummer 94.0094 då ärendet inte längre är aktuellt för vårt vidkommande.

Stockholm 1994-06-10


Mikael Jonsson

EKERÖ KOMMUN
STADSARKITEKTKONTORET
2011-02-21
Diarienummer
2003.6 214



**EKERÖ
KOMMUN**

Stadsarkitektkontoret

~~Bilaga 1~~ 5

Bilaga 1 (P)

Ekerö 2004-11-25

Mikael Jonsson
Ehrensårdsgatan 5
112 35 Stockholm

Byggnämnden för nybyggnad av förråd på fastigheten (Dnr 2001.164)

Byggnämnden inlämnades 2001-02-27.

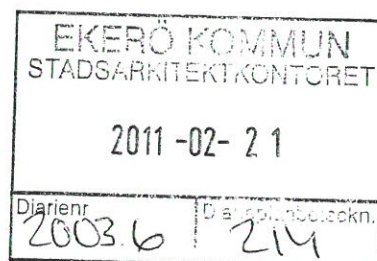
En byggnämnden gäller två år från när den kom in, då tiden har löpt ut och något bygglov inte erhållits avskriver vi er byggnämnden (Dnr 2001.164).

När ni erhåller det sökta bygglovet ska ni göra in en ny byggnämnden, bifogar ansökningsblanketter.

Har ni några frågor kan ni ringa mig på 08-560 391 00.

Med vänlig hälsningar


Ulf Jonsson
Bygghandläggare



Postadress
Box 205
178 23 EKERÖ
Tel 08-560 391 00

Besöksadress
Tappströmsvägen 2

Telefax
08-560 394 12

Namn o adress
Mikael Jonsson
Ehrensvärdsgatan 5
112 35 Stockholm

§ 337 Dnr 2001.163 231

Träkvista 1:18
Nybyggnad av förråd (ersättningsbyggnad)

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar återremittera ärendet för diskussioner med sökanden angående intresse och möjligheter för utarbetande av ny detaljplan där mindre tomtplats avgränsas och där användningen som parkmark kvarstår och säkerställs i övrigt.

Ärendebeskrivning

Nybyggnad av förråd 10 kvm.

Gällande förhållanden

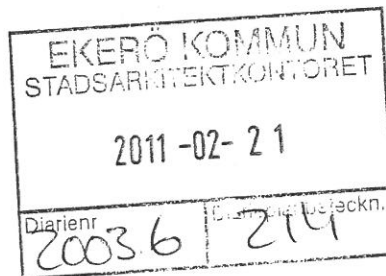
För fastigheten gäller detaljplan fastställd 1959-06-15. Förrådet är avsett att placeras på mark vilken enligt detaljplanen är utlagd som parkmark.

Remiss

Berörda grannar och Närlunda vägförening har beretts tillfälle att yttra sig. Yttrande har inkommit från Närlunda vägförening.

Stadsarkitektkontorets bedömning

Enligt gällande planbestämmelser är marken utlagd som parkmark. Tomten är bebyggd med ett fritidshus och ett förråd och nyttjas för fritidsboende. Hösten 2000 ramlade ett träd över förrådet. Nu aktuell ansökan avser nybyggnad av ett ersättningsförråd 10 kvm.



Avgifter

Avgift kronor _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____



EKERÖ KOMMUN STADSARKITEKTKONTORET	
2002 -01- 16	
Diariernr 2001-163	Diariplanbeteckn. 231

~~Bilag 1~~ 17

Bilag 1 (R)

Mikael & Christer Jonsson
Ehrensärdsgatan 5, 3tr
112 35 Stockholm

Stadsarkitekt Bo Björkman
Ekerö Kommun
Box 205
178 23 Ekerö

Diskussion om uppdelning och ny tomtgräns, Träkvista 1:18

Vi har tänkt igenom hur en tomtuppdelning skulle kunna göras, och har kommit fram till ett första förslag enligt nedan. Delningen skulle följa naturliga gränser, och som vi ser det resultera i både en bra tomt för den återstående fastigheten, och en väl tilltagen parkdel som hänger samman med parktomter till öster och väster. Bifogat är en tomtkarta med föreslagen ny avgränsning, och nedan det resonemang vi har fört för att komma fram till förslaget.

- Åt öster och söder bör tomten följa nuvarande gräns.
- Åt väster föreslår vi att gränsen dras vid den lilla udden. Från denna har vi sedan många år tillbaka haft en häck, eftersom denna linje framträder som ett slags naturlig gräns längs stranden. Tomten ändrar karaktär något bortanför häcken, och det har därför kännits naturligt att anlägga en avdelning där.
C:a 2m innanför denna häck ligger den friggebod som vi byggt efter muntlig avstämning med, och med medgivande från tidigare stadsarkitekten. Att dra gränsen här skulle alltså ge en naturlig inramning av den bebyggda delen av tomten.
- Åt norr föreslår vi att gränsen dras cirka 50m upp från stranden, mellan uppställningsplatsen för bilar och det befintliga förrådet. Uppställningsplatsen har plats för tre bilar, och den bör finnas kvar i befintlig form eftersom vi redan är tre familjer som nyttjar stugan. Dessutom skulle vi behöva ersätta det förråd som i så fall hamnar utanför tomtgränsen (och som skadats av nedfallande träd enligt tidigare diskussion), och ett sådant förråd skulle helst placeras i anslutning till parkeringen av praktiska och utseendemässiga skäl.
Vi föreslår därför en tomtgräns som medger att parkeringen är kvar, och att ett förråd kan inrymmas mellan parkering och ny tomtgräns, med några meters avstånd mellan förråd och gräns.

Du är naturligtvis välkommen att komma förbi för att titta på tomten och diskutera förslaget på plats. Kontakta oss gärna i så fall för att hitta ett lämpligt tillfälle.

Med vänlig hälsning,


Mikael Jonsson

EKERÖ KOMMUN STADSARKITEKTKONTORET	
2011 -02- 21	
Diariernr 20036	Diariplanbeteckn. 214



**EKERÖ
KOMMUN**

Miljö- och byggnadsnämnden
Box 205
178 23 Ekerö

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
2002-02-20**

24

~~bilaga 18~~
bilaga 15

Namn o adress
Mikael Jonsson
Ehrensvärdsgatan 5
112 35 Stockholm

§ 41

Dnr 2001.163

214

Detaljplan för fastigheten Träkvista 1:18

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden uppdrar till stadsarkitektkontoret att upprätta ny detaljplan för fastigheten Träkvista 1:18.

Ärendebeskrivning

Frågan om detaljplan har uppkommit efter diskussioner mellan stadsarkitektkontoret och fastighetsägaren. Problematiken har också diskuterats inom miljö- och byggnadsnämndens politiska beredningsgrupp.

Gällande förhållanden

För fastigheten gäller detaljplan fastställd 1959-06-15. Fastigheten är enligt gällande bestämmelser utlagd som parkmark.

Stadsarkitektkontorets bedömning

Enligt gällande planbestämmelser är marken utlagd som parkmark. Tomten är bebyggd med ett fritidshus och ett förråd och nyttjas för fritidsboende.

Miljö- och byggnadsnämnden återremitterade 2001-10-24 ärendet till kontoret för diskussioner med sökande angående intresse och möjligheter för utarbetande av ny detaljplan där mindre tomtplats avgränsas och där användningen som parkmark kvarstår och säkerställs i övrigt. Kontoret har diskuterat med sökanden vilken ställde sig positiv till förslaget och har därefter inkommit med ett första förslag. Kontoret har uppfattningen att tomtplatsen ska begränsas något mer än vad inlämnad ritning redovisar. Denna fråga kan dock övervägas i det fortsatta arbetet.



Avgifter

Avgift kronor _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. _____

Namn o adress

Jan Erik Johnson
Lundhagens strand 51
178 38 Ekerö

§ 49

Dnr 2003.6

214

Detaljplan för fastigheten Träkvista 4:112**Beslut**

Byggnadsnämnden uppdrar åt stadsarkitektkontoret att utreda förutsättningarna för eventuell ändring av detaljplanebestämmelserna.

Ärendebeskrivning

Ansökan har inkommit om önskemål att ändra gällande detaljplans bestämmelser så ytterligare byggrätter tillåts. Gällande byggnadsplan fastställdes 1959-06-15. Östra delen av sökandens fastighet är kvartersmark för bostadsbebyggelse. Västra delen är naturmark. Fastigheten är idag inhägnad med staket och inte allmänt tillgänglig.

Stadsarkitektkontoret bedömning

Innan eventuellt uppdrag om ändring av planbestämmelserna ges bör förutsättningarna utredas närmare. På grannfastigheten i väster, Träkvista 1:18, finns uppdrag att ändra planbestämmelser (2002-02-20) som innebär att den byggnad som idag ligger inom naturmark ändras så den ligger inom kvartersmark. Dessa ärenden bör ses i ett sammanhang.

I utredningen bör en grov översyn över hela Lundhagens strand ingå.

EKERÖ KOMMUN STADSARKITEKTKONTORET	
2011-02-21	
Diarienumr 2003.6	Ärendenumr 214

Avgifter i kronor

Bygglov _____

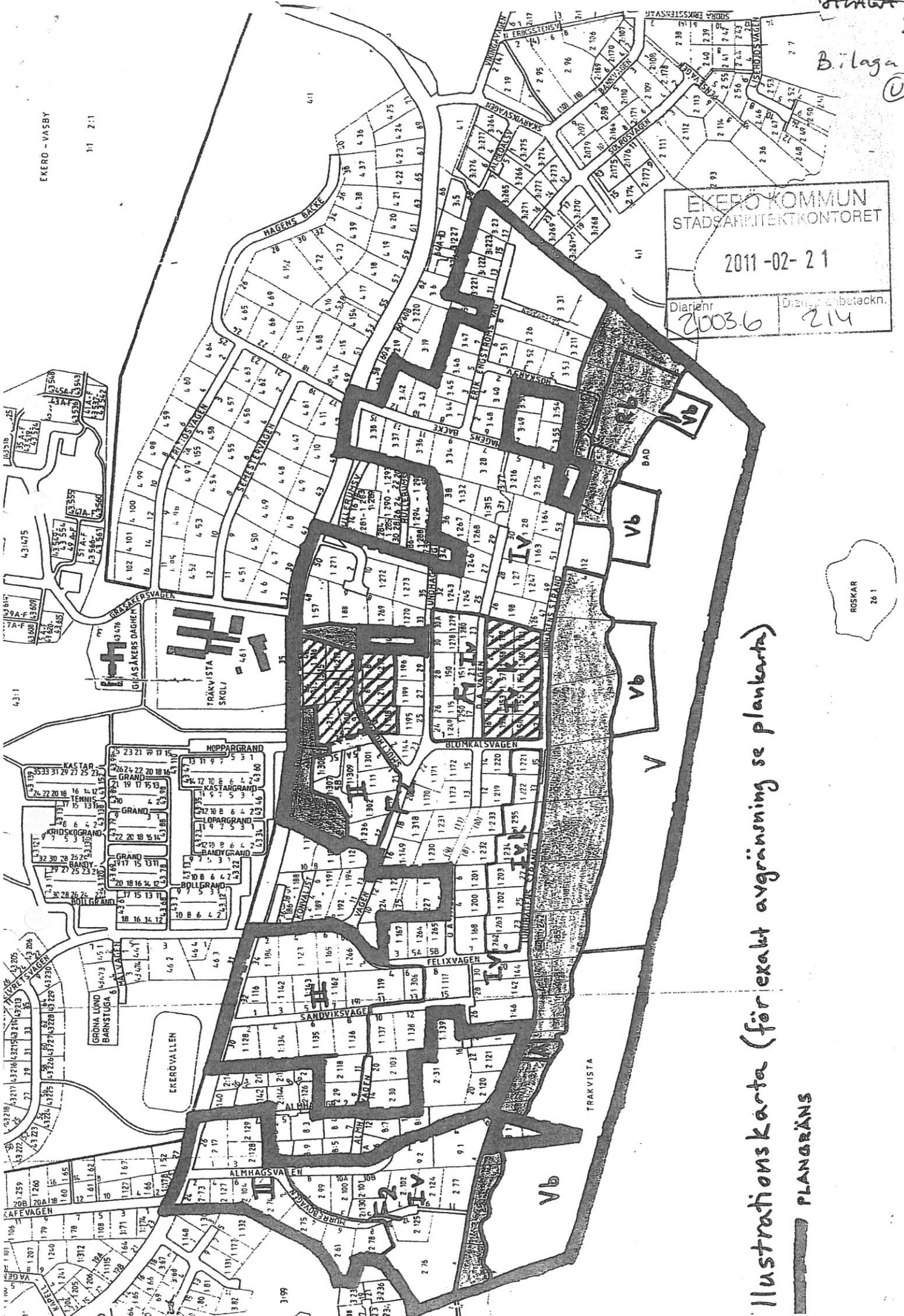
Lokaliseringsprövning _____

Strandskyddsdispens _____

Faktura på avgiften översändes separat

Sign. 

EKERÖ - VÄSBY
1:1 2:1



EKERÖ KOMMUN
STADSARKITEKTKONTORET
2011-02-21
Diariet 2003.6
Disposit. 214

ROSKAR
26.1

Illustrationskarta (för exakt avgränsning se plankarta)

PLANGRÄNS

PROTEST

- MOT PLANERAD PERMANENTBEBYGGELSE PÅ NATURMARK LÄNGS MÄLAREN!



Avser fastigheterna: Träkvista 1:18 och 4:112 på Ekerö.

**JAG PROTESTERAR MOT DEN PLANERADE
PERMANENTBEBYGGELSEN PÅ NATURMARK LÄNGS
MÄLAREN. GENOM ETT SÅDANT BESLUT SKULLE EKERÖ
KOMMUN ÅSIDOSÄTTA:**

- **STRANDSKYDDET** - Eftersom den planerade bebyggelsen av villafastigheter kommer att uppföras närmare är 100 meter från Mälaren!
- **NATURMARKER** - De kommer att upphäva förbudet mot att bebygga strandremsorna längs Mälaren vilka är klassade som naturmark. Att bebygga naturmark ger oss Ekeröbor ännu mindre möjligheter att vistas vid luftiga, grönområden med närkontakt till Mälaren.
- **SJÖKONTAKTEN** - Allmänhetens möjligheter till promenadstråk med sjökontakt på Ekerö förminskas. Som boende på Ekerö vill jag även fortsättningsvis, i enlighet med Kommunens tidigare visioner för området, ta del av den sjökontakt som finns mellan Lundhagsbadet och Södran.

Namn: _____

Bor i: _____

(område på Mälaren)

Datum: _____

EKERÖ KOMMUN	
STADSARKITEKTKONTORET	
2011-02-21	
Dariennr	Darietitel/beteckn.
2003.6	214

2-2018

EKERÖ KOMMUN STADSARKITEKTKONTORET	
2011-02-21	
Dariennr 2003-6	Darieplanbeteckn. 214

Bilaga 3
Bryggan

Utlåtande över planprogram för fastigheterna Träkvista 1:18 och 4:112 på Ekerö i Ekerö kommun.

På uppdrag av Jan-Erik Johnson, ägare till fastigheten Träkvista 4:112, samt Mikael och Christer Jonsson ägare till fastigheten Träkvista 1:18 ges följande synpunkter.

Bakgrund

Muntligt samråd på planprogrammet hölls den 11/1 2011 och undertecknad var då närvarande vid mötet i egenskap av biträde till ovanstående fastighetsägare. Med hänsyn till den diskussion som var på samrådsmötet ges här förklaringar till och synpunkter på vissa påpekanden som fördes fram av berörda fastighetsägare. Först ges dock här några inledande kommentarer.

Beskrivning Träkvista 1:18

Fastigheten Träkvista 1:18 har arean 6.670 m² och den bildades år 1900 genom en ägostyckning, samtidigt styckades flera andra enheter från stamfastigheten och syftet med fastighetsbildningen torde ha varit att bilda lämpliga bostadsfastigheter. Fastigheten är sedan mycket lång tid tillbaka bebyggt med ett fritidshus och den är taxerad som en bebyggd småhusenhet, typkod 221, fritidsbostad med nybyggnads året 1909 och värdeåret 1929. **Fastigheten utgör således en bebyggd strandtomt sedan början av 1900-talet.**

Enligt grundkartan till 1959 års byggnadsplan är den byggnad som redovisats inom fastigheten markerad som uthusbyggnad. Gunilla von Gegerfelt, dotter och dotterdotter till tidigare ägarna av fastigheten Träkvista 1:18, bekräftar att Träkvista 1:18 var bebyggd med ett hus som användes som sommarbostad mellan åren 1936 – 1967 av hennes tidigare familj, se bilaga 1. Slutsatsen av detta är således att det på fastigheten uppförda befintliga **huset redan 1936 användes som bostadshus** och därmed är **bostadshuset tillkommet i laga ordning** och i enlighet med den då gällande byggnadslagstiftningen.

Vidare framgår det av handlingar hos byggnadsnämnden att ägaren till Träkvista 1:18, Matti Jänkälä i maj 1968 ansökte om bygglov för tillbyggnad av bostadshuset. Bygglovansökan avslogs med hänsyn till att marken låg inom allmän platsmark enligt 1959 års plan. Av handlingarna framgår vidare att byggnadsnämnden fattade beslut om rivningsföreläggande för den tillbyggnad som bygglovansökan avsåg och som olovligen byggts. Av den ritning som ingavs vid bygglovansökan och hur det befintliga huset är utformat framgår att **rivningsåläggandet har verkställts och att tillbyggnaden rivits.**

Den pågående markanvändningen för fastigheten är således en tomt för bostadsändamål. Nuvarande ägares föräldrar satte upp ett nytt staket runt tomten år 1972, staket ersatte ett gammalt förfallet staket med gamla stolpar och två järntrådar mellan stolparna. Tomtmarken är således sedan lång tid tillbaka omgärdad av staket och den utgör i sin helhet väl hävdad

19

8 April 18

2

tomtmark, med infart för bil, biluppställning, mm, vilket gör att **allmansrätten är utsläckt inom fastigheten.**

Sammanfattningsvis noteras att, fastigheten **Träkvista 1:18** är en bebyggd strandtomt med ett fritidshus som enligt fastighetstaxeringen har ett åsatt nybyggnadsår om 1909. Därutöver är det belagt att fritidshuset nyttjades som bostad åtminstone från och med år 1936. **Bostadshuset är således tillkommet i laga ordning** och det är belagt att fastigheten utgjorde **privat bostadstomtmark redan 1936 och den har således icke varit allmansrättsligt tillgänglig sedan mer än 75 år tillbaka.**

Beskrivning Träkvista 4:112

Fastigheten Träkvista 4:112 har arean 6.398 m² mark och 5590 m² vattenområde. Fastigheten bildades år 1954 genom en avstyckning, syftet med fastighetsbildningen torde ha varit att bilda en bostadsfastighet. Fastigheten är sedan mycket lång tid tillbaka taxerad som en bebyggd småhusenhet, typkod 221, fritidsbostad. **Fastigheten utgör således en bebyggd sjötomt.**

I grundkartan till 1959 års byggnadsplan redovisas det befintliga bostadshuset. Enligt 1959 års plan medges en byggrätt om ca 330 m² byggnadsarea inom fastighetens östra del, där bostadshuset är beläget. **Bostadshuset är byggt 1913 och tillkommet i laga ordning.** Den västra delen av fastigheten är i 1959 års plan utlagd som allmän plats.

Hela fastigheten har sedan avstyckningen 1954 nyttjats som en bebyggd bostadstomt omgärdad av staket. Fastigheten har använts som en bebyggd bostadsenhet sedan avstyckningen år 1954. Det förhållandet att den västra delen av tomten lades ut som allmän plats i 1959 års plan har ej förändrat nyttjandet. Större delen av den mark som är utlagd som allmän plats enligt 1959 års plan, samt intilliggande mark som enligt planen är bostadsmark, är gräsmatta. Hela fastigheten är således i sin helhet en väl hävdad bostadstomt. **Bostadshuset är således tillkommet i laga ordning och fastigheten är således privat tomtmark sedan avstyckningen år 1954 och den har således icke varit allmansrättsligt tillgänglig sedan minst 57 år tillbaka.**

Planområdet

Bakgrunden till avgränsningen av planområdet i planprogrammet är att ovanstående två fastigheter undantogs från det stora detaljplaneområdet Träkvista 1:19 mfl. (Lundhagenområdet) efter det att fastighetsägarna till Träkvista 1:18 och 4:112 givit synpunkter på planförslaget. Avsikten med planprogrammet är att detaljplanelägga de två fastigheterna som undantogs från Lundhagenområdet och att ta fram en s.k. frimärksplan. Det kan noteras att syftet med detaljplanen för Lundhagensområdet var att utöka byggrätterna i förhållande till den från år 1959 fastställda byggnadsplanen. Frimärksplanen skall således omfatta de i Lundhagenområdet undantagna fastigheterna och avsikten är att ta fram en detaljplan som kommer att genomföras. Redan före 1959 års byggnadsplan var de två fastigheterna, två bebyggda bostadsfastigheter. 1959 års byggnadsplan har icke genomförts trots att den gällt sedan mer än 50 år, orsaken till detta torde ha varit att det saknas behov att genomföra detaljplanen vad gäller den allmänna platsmarken inom Träkvista 1:18 och 4:112, sålunda kan 1959 års byggnadsplan icke anses vara aktuell. Planarbetet skall därför fullföljas så att fastighetsägarnas enskilda intresse av att erhålla en ny detaljplan tillgodoses.

77

1959 års byggnadsplan

Enligt 1959 års byggnadsplan är västra delen av fastigheten Träkvista 4:112 och Träkvista 1:18 och utlagd som parkmark (allmän platsmark). Den östra delen av Träkvista 4:112 är i 1959 års plan utlagd som bostadstomt, friliggande ändamål. 1959 års detaljplan omfattar i den östra delen av Träkvista 4:112 en byggrätt med ca 330 m² byggnadsarea. Den minsta tomtstorleken är 1.200 m², vilket skulle göra det möjligt att avstycka den i planen utlagda bebyggbara delen av Träkvista 4:112 i ytterligare sjötomter. Således har ägaren till Träkvista 4:112 ett enskilt intresse att dessa förhållanden beaktas i den kommande detaljplanen.

Förordnande enligt 113 § BL gäller för vissa delar av parkmarken inom 1959 års detaljplan, men något förordnande gäller ej fastigheterna Träkvista 1:18 och Träkvista 4:112. Ett förordnande enligt 113 § BL (byggnadslagen) gäller som ett förordnande enligt PBL 6:19. Ett förordnande innebär att en markägare är skyldig att utan ersättning upplåta markområdet för områdets ändamålsenliga markanvändning inom allmän platsmark. Ett förordnande får dock endast meddelas om det kan anses skäligt med hänsyn till den nytta markens ägare kan förväntas få av en ny detaljplan. Enligt praxis ansågs, en fastighet som i ett nytt planförslag erhöll 3 nya byggrätter, ha fått så stor nytta av planen att han skyldig att tåla ett föreläggande enligt 113 § BL. Det noteras att 1959 års detaljplan icke medfört någon nytta eller någon ny byggrätt inom fastigheterna Träkvista 1:18 och 4:112 och följaktligen har den allmänna platsmarken inom fastigheterna icke belagts med förordnande enligt 113 § BL.

Enligt 1959 års plan var skälet till att området lades ut som allmän plats att marken icke ansågs vara lämplig att bebygga med hänsyn till de geotekniska förhållandena. Det noteras att det icke fanns något behov av att marken skulle nyttjas som t.ex. naturmark.

1959 års byggnadsplan är icke genomförd vad gäller fastigheterna Träkvista 1:18 och Träkvista 4:112 sedan mer än 50 år tillbaka. Den allmänna platsmarken har således kunnat inlösas av Närlunda vägföreningen eller av kommunen i dess ställe sedan år 1959. Det har således, sedan mer än 50 år tillbaka, funnits en möjlighet att lösa in den allmänna platsmarken och genomföra planen. Slutsatsen torde därför vara att det icke funnits eller finns något behov av att inlösa fastigheterna och genomföra planen så att fastigheterna övergår till parkmark, vilket då skulle göra marken tillgänglig för allmänheten.

För fastighetsägarna medför 1959 års plan att det sedan mer än 50 år tillbaka finns ett hot om inlösen eller expropriation. Planen innebär också att det icke finns någon möjlighet för fastighetsägarna att få bygglov inom den allmänna platsmarken och effekten av 1959 års plan kan därför jämföras med de byggnadsförbud som fattades enligt den gamla byggnadslagstiftningen. Förordnanden om byggnadsförbud upphörde dock i och med att PBL infördes år 1987. Slutsatsen är att 1959 års byggnadsplan måste ersättas av en ny detaljplan.

Ny detaljplan

Ekerö kommun har i och med godkännandet av planprogrammet ansett att det är nödvändigt att upprätta en ny detaljplan för fastigheterna vilken ersätter 1959 års byggnadsplan. Enligt PBL skall detaljplaner vara genomförandeariktade och det ställs krav på att en genomförandetid anges inom vilken detaljplanen skall genomföras. Genomförandetiden skall bestämmas till mellan 5 – 15 år. Slutsatsen är således att det måste till en ny detaljplan för de två fastigheterna, som undantogs från planområdet i Lundhagenplanen. Enligt kraven i **PBL 1:5, skall både allmänna och enskilda intressen beaktas** vid en detaljplanläggning och därutöver gäller **PBL 5:2** att vid planutformningen skall skälig hänsyn tas till befintliga bebyggelse-

äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande. Programförslaget innebär att fastigheterna i sin helhet utläggs för bostadsändamål och att det medges två byggrätter inom Träkvista 1:18 och tre byggrätter inom Träkvista 4:112. Detta är dock en reducering med två byggrätter i förhållande till fastighetsägarnas ursprungliga yrkande. Det skall dock observeras att enligt 1959 års plan har Träkvista 4:112 byggrätt för sjötomt, som kan delas med hänsyn till den angivna minsta tomtstorleken.

Strandskydd råder för de delar som ingår i allmänna platsmarken enligt 1959 års byggnadsplan. Således finns inget strandskydd inom den östra delen (bostadstomtmark enligt 1959 års plan) av Träkvista 4:112. Vid upprättandet av detaljplanen kommer ett upphävande av strandskyddet att prövas av länsstyrelsen och då är den avgörande frågan om fastigheterna Träkvista 1:18 och 4:112, anses utgöras av privat bostadstomtmark inom vilka det **icke finns någon allemansrätt**. Med hänsyn till att fastigheterna sedan början av 1900-talet nyttjats som bostadstomter med omkringliggande staket finns icke någon allemansrätt, vilket gör att **det finns skäl att strandskyddet kommer att upphävas av länsstyrelsen**. Detta gäller trots 1959 års byggnadsplan eftersom den icke har genomförts.

Frågan är om planprogrammet uppfyller kraven i PBL 1:5, enligt vilka både allmänna och enskilda intressen skall beaktas. Enligt min bedömning tillgodoser planprogrammet både markägarnas enskilda intresse av att få behålla den pågående markanvändningen och att få en utökad byggrätt i förhållande till 1959 års byggnadsplan och det allmänna intresset att ha tillgång till erforderlig naturmark för omkringliggande bostadsbebyggelse. Den naturmark som utlagts i Lundhagenplanen är omfattande och tillgodoser väl behovet av naturmark, med strandkontakt och bad för bostadsbebyggelsen i Lundhagenområdet. Frågan om dispens från strandskyddet kommer Planprogrammet är således i enlighet med reglerna i PBL och det överensstämmer också med Lundhagens detaljplans syfte, som är att medge en utökad byggrätt för befintliga fastigheter.

Slutsatsen av ovanstående är att vid denna **detaljplaneläggning** skall enligt PBL, **beaktas att 1959 års byggnadsplan icke genomförts** vad gäller den allmänna platsmarken inom fastigheterna Träkvista 1:18 och 4:112 och att den ej heller kommer att genomföras. Det saknas skäl för länsstyrelsen att vägra upphäva strandskyddet och det finns inget allmänt behov att genomföra 1959 års plan vad gäller parkmarken och således torde de **allmänna intressena icke vara i strid mot planprogrammet**. Fastighetsägarnas enskilda intresse av att behålla och utveckla den pågående markanvändningen, bostadsändamål, måste således tillgodoses i en ny detaljplan. Därtill måste även den byggrätt som medges för Träkvista 4:112 i 1959 års byggnadsplan beaktas i en ny detaljplan.

79

Kritik vid samrådsmötet

Vid samrådsmötet den 11/1 2011 framkom kritik över planprogrammet som kan sammanfattas i nedanstående punkter. Här ges också kommentarer på den framförda kritiken.

- 1) Bostadsbyggnaden inom Träkvista 1:18 skulle vara ett s.k. svartbygge och ej tillkommet på ett lagligt sätt. Enligt grundkartan till 1959 års byggnadsplan är den befintliga byggnaden markerad som ett uthus. Därtill skulle det finnas ett rivningsåläggande som icke verkstälts.

Mina kommentarer till detta är att kritiken är ett missförstånd vad gäller rivningsföreläggande. Av bygglovhandlingarna framgår att den **olovliga tillbyggnaden är riven, i början av 1970-talet**. Grundkartan till 1959 års byggnadsplan anger att det befintliga bostadshuset är ett uthus, men av bilaga 1 framgår att **huset sedan åtminstone år 1936 var ett bostadshus**. Enligt fastighetstaxeringsuppgifterna är **nybyggnadsåret 1909**. Således är det befintliga huset på **Träkvista 1:18, ett bostadshus som är tillkommet i laga ordning** utifrån den tidigare gällande byggnadslagstiftningen.

- 2) Naturmarken skall ej bebyggas.

Min kommentar är att enligt 1959 års byggnadsplan skall fastigheten Träkvista 1:18 och delar av fastigheten Träkvista 4:112 utgöra parkmark. Byggnadsplanen har icke genomförts vilket innebär att **marken** fortfarande ägs och **nyttjas av privata fastighetsägare som bostadstomt**. Marken är **icke allemansrättsligt tillgänglig**, vilket innebär att det finns skäl till att **länsstyrelsen kommer att upphäva strandskyddet**. Det är således ej fråga om att föreslaget planprogram skulle leda till en omvandling av naturmark till tomtmark. Det är istället så att den pågående privata markanvändningen, bostadstomt, föreslås befastas i en ny detaljplan och ett ställningstagande till att 1959 års byggnadsplan är föråldrad och att det saknas behov för att planen skall genomföras.

- 2) Sjöutsikten skulle kunna begränsas för ovanförliggande fastigheter om planprogrammet genomförs.

Mina kommentarer över detta är att det inte finns någon garanti för att en sjöutsikt behålls över en grannfastighet. Detta gäller oavsett om mellanliggande fastighet utgörs av ianspråktagen park- eller tomtmark. Sjöutsikten är idag begränsad av de träd som finns inom fastigheterna Träkvista 1:18 och 4:112. Om planprogrammet genomförs innebär det att nya bostadshus medges inom fastigheternas övre delar, bostadshusen är dock anpassade så att de ligger förskjutna i förhållande till ovanförliggande hus. Den föreslagna bebyggelse skall uppföras i ett plan, alternativt med ett suterrängplan, vilket begränsar hushöjden. Föreslagna bebyggelse innebär att träd måste tas bort för att kunna anlägga bl.a. infart och p-platser och byggnaderna. Vidare innebär planprogrammet att ny bebyggelse på Träkvista 1:18 och 4:112 uppförs uppe på fastigheterna, varför fastighetsägarna har eget intresse av att förbättra sjöutsikten vad gäller vegetation närmare stranden. **Slutsatsen av detta är att sjöutsikten endast bör begränsas marginellt för de befintliga närmast belägna husen, och i avseende av vegetationen kommer utsikten att förbättras.**

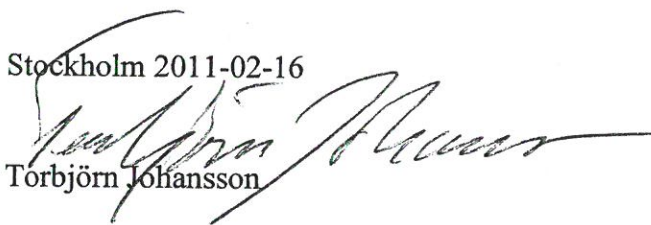
79

Sammanfattning

Den kritik som framkom vid samrådsmötet den 11/1 2011 över planprogrammet har bemötts ovan och av detta framgår att den bygger på missförstånd vad gäller de befintliga förhållandena eftersom man tycks utgå från att 1959 års detaljplan är genomförd och att fastigheterna är naturmark. Slutsatserna av ovanstående är således följande:

- att det är nödvändigt att fullfölja arbetet med en ny detaljplan för berörda fastigheter, vilket samtidigt ger förutsättningar för att en ny detaljplan kan tas fram och som också kommer att genomföras
- att programförslaget är en riktig avvägning mellan de allmänna och enskilda intressena
- att det i planprogrammet tas skälig hänsyn till befintliga bebyggelse- äganderätts- och fastighetsförhållanden

Stockholm 2011-02-16


Torbjörn Johansson

Bil 1. Skrivelse av Gunilla von Gegerfelt.

EKERÖ KOMMUN STADSARKITEKTKONTORET	
2011-02-21	
Diarjenr 2003-6	Diarieplanbeteckn. 214

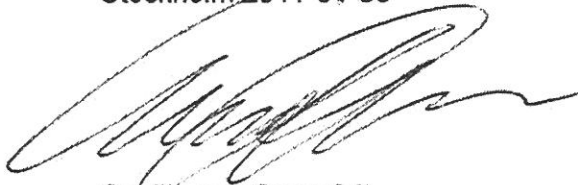
~~Bilaga 1~~
Bilaga 3 (B)

Intygande angående fastighetshistorik för Träkvista 1:18

Träkvista 1:18 var i min familjs ägo mellan år 1936 och 1967 genom min far och min farfar. Fastigheten brukades under hela denna tid som sommarbostad, och familjen bodde då i den stuga som ännu idag finns kvar belägen nere vid vattnet i fastighetens sydöstra hörn invid den brygga som tillhör fastigheten.

Jag kan därmed intyga att fastigheten under hela denna tid har varit i bruk som fritidsbostad, och stugan som bostadshus för vår familjs sommarboende.

Stockholm 2011-01-30



Gunilla von Gegerfelt

Långängsstrand 21
182 75 Stocksund

Tel:070-520 86 27

Ekerö socken.

Tråkvista 1

Fastighets-spalt

041

96/100000 mantal Tråkvista nr 1 litt. k, appkommen genom ägostyckning den 7 december 1900 av Tråkvista 1⁸.

Avstyckningar, ej särskilt lagfarna: del av Groben 1¹, del av Tråkvista 6¹ del av Ladugårdsbacken 1¹, del av Tråkvista 8¹, del av Tråkvista 24¹, del av Tråkvista 26¹

Avstyckningar, särskilt lagfarna: del av Groben 1¹, del av Ladugårdsbacken 1¹, del av Tråkvista 6¹, del av Tråkvista 5¹, del av Tråkvista 7¹ och 8¹.

Uppläggets omfattning: blad 1, 2 upplagt den 31/12 35 av 104.

Lagfarts-spalt

1.	Sökandes namn, hans ängs- handling till beskaffuhet och utgivningsdag.	Dag, då lagfart blivit sikt; § i protokollet.		Dag, då lagfart beviljats; § i protokollet.		Anmärkningar.
		3.		4.		
1.	Grus- och Sandstiebolaget. Transport den 22 januari 1900, tecknad i köpbrev den 22 mars 1899.	1900 den 6 okt.		2		Lagf. medd. i Tråkvista 1 ² . Ny ägare, se namn 2.
	Överfört från F. I. 191:13.					
2.	Samuel Oskar Lagerfeldt Köpbrev den 8 januari 1916	1916 den 28 januari	70			Ny ägare, se namn 3.
3.	Wimbert Berthel von Lagerfeldt Köpbrev den 30 oktober 1916	1917 den 23 juli	132			Lagfart meddelad för ny ägare till ett område om 543 kammer mark, som gäld för bl. a. förliggheten Tråkvista 1/18, se namn 4 och 5. Sammanhängande ägning lagf. medd. den 15.10/1917. Samman- hängande ägare bl. 1/14 april, se namn 6.
4.	Oscar Emil Hallerström Köpbrev den 8 februari 1946.	1951 den 19 april	176	1951 den 31 januari	176	1951 den 31 januari, se 176, söktes och sättes 4 vid förliggheten Tråkvista 17-- 1952 icke beviljad. Sammanhängande ägning
	Överfört till Tråkvista 7 ¹ .					

Forts.

Lagfarts-spalt							042
Ondagsnummer för indrivningens någons namn.	Sökandes namn, hans fänges- handling till beskaffenhet och utgivningsdag.	Dag, då lagfart blivit stekt; § 1 protokoll.	Nr i dagboken		Dag, då lagfart beviljats; § 4 protokoll.	Anmärkningar.	
1.	2.	3.		4.		5.	
						307 lagfartsglöd nr 173/51. 1951 den 19 september 1951 nr 4 1954 nr 4 vid Träskvists 1 ^a i rikens.	
5.	Erik Westling Köpebrev den 6 februari 1946. Överfört till Träskvists 8 ¹ .	1951 d. 28 feb. 302		1951 den 19 sept. 1254		1951 den 28 februari i nr 302, rikets nr 5 vid Träskvists 1 ^a i rikens.	
6.	Bror Waldemar Eneland Köpebrev den 19 december 1966.	1967 d. 4		jan. 15		Utg. rikens, nr 7.	
7.	Matti Järnkallä Köpebrev den 7 november 1967.	1967 d. 22		nov. 1633		Utg. rikens, nr 8.	
8.	Jonsson, Gunnar Karl 300802-08536. Köpebrev 17.10.1972.	8/11		1972 2254			