

PLANBESKRIVNING

ändringar dec -04

Ärende	DETALJPLAN FÖR RADÖN	E 73-09
	Kommun: Botkyrka	Stockholms län

- | | |
|------------|--|
| Handlingar | <ul style="list-style-type: none">• Plankarta med bestämmelser• Denna planbeskrivning• Genomförandebeskrivning• Fastighetsförteckning |
|------------|--|

Bakgrund	Sedan 1930-talet arrenderas mark ut för mindre fritidshus på öarna Lilla och Stora Radön. Stockholms stad övertog marken och arrendeavtalen på 1960-talet. Från markägaren och arrendatorer har framställts önskemål om avstyckning och förvärv av den bebyggda marken. Ansökan om avstyckning är inlämnad till lantmäteriet. Vid lantmäteriets samråd med Tekniska förvaltningen i Botkyrka framkom att avstyckningen är av principiell karaktär och därför ska diskuteras i Byggnadsnämnden. Byggnadsnämnden uttalade den 19 september 2000, § 97 att avstyckning bör föregås av detaljplaneläggning.
----------	---

Planens syfte och huvuddrag	Syftet med detaljplanen är att göra en planprövning inför avstyckning av befintlig fritidsbebyggelse. Öarnas karaktär av naturområde och dess användning för nuvarande småskaliga fritidsbebyggelse ska bibehållas. Utökning av utrymme för parkering och båtplats möjliggörs på fastlandet.
-----------------------------	--

Plandata	<i>Lägesbeskrivning och areal</i>
----------	-----------------------------------

LAGAKRAFT	Lilla och Stora Radön är belägna i saltsjön väster om Grönslett och nås via båt. Ett mindre område för parkering och brygga längs Näs vägen ingår i planområdet. Planområdet omfattar en areal om ca 210 000 m².
------------------	--

den 1 mars 2005 Markägo förhållanden

Botkyrka kommun Plan- och bygglovenheten	Planområdet består av del av Näs 2:1 som ägs av Stockholms stad.
---	--

Prigitta Rön

Översiktsplan och områdesbestämmelser

I gällande översiktsplan ingår planområdet i delområde Näslandet där syftet är att bevara landsbygden. Näslandet utpekas som värdefullt område för friluftslivet. Befintliga fritidshusområden bör bestå men inte utvecklas. Östersjökusten ingår i riksintresseområde för turism och friluftsliv.

Områdesbestämmelser för del av Näslandet laga kraftvunna i mars 1990 gäller för planområdet. Syftet är att behålla områdets karaktär och fritidsbebyggelse. Byggrätten är begränsad till en huvudbyggnad om högst 40 m² på varje arrendelott. Uthus får inte uppföras.

Strandskydd

Strandskyddsbestämmelser enligt Miljöbalken gäller inom hela planområdet samt i vatten. Syftet med strandskyddet saknar dock verkan för den mark som sedan länge är ianspråktagen som tomtplats till den befintliga fritidsbebyggelsen. Strandskyddsbestämmelserna föreslås därför upphävas för denna mark men i övrigt behållas på land och i vatten.

Program

Planen avser bekräftande av befintliga förhållanden varför planprogram inte behöver utarbetas.

Miljökonsekvensbeskrivning

Planen medför inte betydande påverkan på miljön varför miljökonsekvensbeskrivning inte upprättas.

Terräng, vegetation

Stora och Lilla Radön består huvudsakligen av berg som bitvis sluttar mycket brant mot det omgivande vattnet. I södra delen på Stora Radön finns en mindre sandstrand och ett öppnare, flackare område som används som samlingsplats. Vegetationen är sparsam.

Befintlig bebyggelse

Området är sedan 1930-talet upplåtet för fritidshusbebyggelse. Upplåtelsen sker med arrendeavtal och avser plats för fritidshus utan särskild rätt till enskilt tillhörig markareal.

Planområdet är bebyggt med ca 25 fritidshus. Fritidshusens karaktär, storlek och kvalitet är mycket skiftande. Byggnadsarean varierar från ca 60 m² och nedåt. Merparten av huvudbyggnaderna är dock 40 m² eller mindre. I anslutning till huvudbyggnaderna finns ofta ett eller flera uthus. Husen är till stor del uppförda utan bygglov och många

före den tid då det krävdes lov.

Södra udden på Stora Radön är sedan länge utarrenderad, bebyggd och ianspråktagen för föreningsaktivitet. Bebyggelsen består av ca tre byggnader med en sammanlagd yta om ca 140 m².

Bryggor mm

Bryggor för småbåtar finns längs strandlinjen på Stora Radön, huvudsakligen i anslutning till fritidshusen. Vidare finns fasta- och flytbryggor samlade i tre områden på Stora Radön samt i en hamn på fastlandet som också ingår i denna plan. Utöver detta finns även andra tilläggsplatser för båtar på fastlandet. Dessa områden ingår dock inte i denna detaljplan. Viss uppläggning av båtar sker på mark i anslutning till båtplatserna.

Vägar, VA mm

På fastlandet finns parkering vid småbåtshamnen som ligger längs Näsvägen.

Ingen fordonstrafik eller anlagda vägar finns på Stora och Lilla Radön. Enkla upp trampade stigar finns i terrängen.

Vatten- och avlopp är av mycket enkel standard. Inga av kommunen kända brunnar finns idag. Dricksvatten tas med till ön av de boende. Det finns anledning att tro att grundvattentillgången på ön är begränsad.

Avloppshanteringen sker huvudsakligen genom att BDT-vatten töms ut på tomtplatsen. Idag komposterar de flesta sin latrin inom området.

Sopor lämnas i soptunnor uppställda på parkeringen på fastlandet.

Skogen inom området sköts idag av Skogssällskapet på uppdrag av Stockholms stad.

Kommunikationer mm

Busshållsplats finns på fastlandet längs Näsvägen i anslutning till hamnen. Ingen reguljär båttrafik angör Öarna.

Offentlig och kommersiell service finns huvudsakligen i Tumba C.

Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornlämningar.

Bebyggelse

Byggrätten för huvudbyggnader begränsas till 40 m² i syfte att behålla områdets fritidshuskaraktär. Befintliga fritidshus som är över 40 m² består och betraktas som planenliga om de uppförts i laga ordning.

Likaså befintliga uthus. Området är i stort sett utbyggt. Kvartersmarken för bebyggande ("B") har avgränsat med utgångspunkt från det som idag är etablerad tomtplats med byggnader, uteplatser, trappor, planteringar mm.

Friluftsområden

Möjligheten till stig längs hela strandlinjen har studerats men på grund av topografi och befintlig bebyggelse är framkomligheten starkt begränsad utan att riva eller flytta byggnader mm. Längs östra delen av Stora Radön finns en befintlig stig längs vattnet där det går att komma fram mellan tomt och vattnet.

De områden som idag är obebyggd naturmark samt den bebyggda södra udden på Stora Radön behålls som friluftsområde. Syftet är att detta område ska bevaras till sin karaktär och endast skötas och städas. Avverkning sker enligt skogsvårdsplan. Byggnader eller andra anläggningar får inte uppföras. Befintlig bebyggelse som är ianspråktagen för föreningsaktiviteter får dock bestå och en komplettering om ca 10 m² föreslås få ske. Ingen byggnad får dock bli större än 70 m². Hela friluftsområdet omfattas av strandskyddsbestämmelser vilket bl a syftar till att tillgodose den allemansrättsliga tillgängligheten. Inom strandskyddat område får åtgärder som hindrar det allemansrättsliga tillträdet till området inte vidtas. Anordnande av staket, flaggstång, gräsmatta, friggebod, uppförande av byggnad är exempel på åtgärder som kräver strandskyddsdispens.

Bryggor, badplats, parkering

Befintlig badplats med bryggor ska behållas och området anvisas på plankartan med WB. Brygganläggningar bör begränsas då området också används till bad. Utfyllnad av vattenområdet får inte ske.

Områden för befintliga båthamnarna ("WV") utvisas och även de områden där pågående markanvändning är hamn och båtuppläggning ("V"). På fastlandet ska möjlighet till biltransport ut till bryggan behållas.

Utökning av den befintliga parkering på fastlandet möjliggörs i syfte att en plats per lott kan anordnas.

Vatten, avlopp mm

I fråga om vatten, avlopp och sophantering förutsätts inga större förändringar ske jämfört med idag. Eftersom grundvattentillgången är begränsad införs en bestämmelse om bygglov för anordnande av

brunn. För att få anordna brunn måste fastighetsägaren först göra en grundvattenutredning som visar att tillgången på vatten är tillräcklig och att risk för saltvatteninträngning inte föreligger. Alla typer av lokala avloppsanläggningar kräver tillstånd av miljöförvaltningen. Förmultningstolett eller torrtoalett med latrinkompostering får inte installeras utan skriftlig anmälan till den som ansvarar för renhållningen i området.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 15 år från det datum som planen vinner laga kraft.

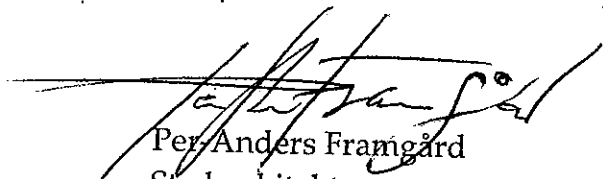
Medverkande
tjänstemän

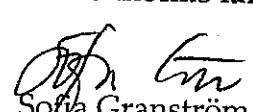
Lantmäteriet har på uppdrag av Stockholms stad utarbetat planförslaget. I arbetet har Ann Sundin, Stockholms stad, Per-Anders Framgård, Lars G Håkansson och Ulla Ryk Botkyrka kommun deltagit.

Upprättat i september 2003, ändrad december 2004

BOTKYRKA KOMMUN

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN
i Stockholms län


Per-Anders Framgård
Stadsarkitekt


Sofia Granström
lantmätare


Åsa Vikdahl
lantmätare

Tillhör byggnadsnämndens i Botkyrka
kommun beslut den

.....1 februari.....2005.s.6.
intygat.....
byggnadsnämndens sekr.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ändr dec-04

DETALJPLAN FÖR
RADÖN

E 73-09

Kommun: Botkyrka

Stockholms län

Organisatoriska frågor *Tidplan*

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagens regler för enkelt planförfarande.

Samråd har genomförts i oktober-december 2003.

Efter sammanställning och erforderliga justeringar av detaljplanen ges sakägarna tillfälle att yttra sig inför Byggnadsnämndens antagande av planen.

Planen beräknas antas av Byggnadsnämnden i februari 2005.

Detaljplanen vinner laga kraft ca en månad efter antagandet såvitt besvär mot planen inte anförs.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning för eventuell byggrätt som inte utnyttjats. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess rättigheter att gälla men upphävs eller ändras planen utgår inte ersättning för de rättigheter som går förlorade.

AGAKRAFT

in. 1 mars 2005

Botkyrka kommun
plan- och bygglovenheten*Huvudmannaskap och ansvarsfördelning*

Detaljplanen avser ett område för fritidsbebyggelse, beläget på

Birgitta Ren

landsbygden utanför kommunens centrala delar. Kommunen ska inte vara huvudman för allmän plats. I denna plan finns dock inga allmänna platser anvisade.

Bebyggande, skötsel och underhåll av all mark åvilar fastighetsägare.

Tekniska frågor

Området ligger utanför kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Kommunal VA-försörjning är inte planerad. Enskilda lösningar tillämpas inom hela området. Vid anordnande av brunn erfordras grundvattenutredning.

Ingen utbyggnad av vägar eller andra tekniska anläggningar förutom en mindre utökning av befintlig parkering förutsätts i planen.

Fastighetsrättsliga frågor

Avstyckning kan ske av bebyggd tomtplats i det antal fastigheter som planen anger. Vid indelning i fastigheter kan behov uppkomma av att reglera frågor om gemensamma nyttigheter eller servitutsförhållanden mellan fastigheter. T ex kan servitutsupplåtelse för befintliga bryggor bli aktuellt.

Stockholms stad avser att behålla den del av friluftsområdet som utgör naturmark. Den bebyggda marken som arrenderas ut till föreningsverksamhet kan avstyckas till en egen fastighet.

För skötsel och underhåll av bad och gemensamma bryggor, hamn parkering mm kan gemensamhetsanläggning bildas. Deltagarkretsen och fastigheternas andelstal får bestämmas utifrån vad som är lämpligt i fråga om väsentlig betydelse mm enligt reglerna i anläggningslagen. Servitut och eventuella andra rättigheter bör undantas från gemensamhetsanläggningen. För förvaltning av gemensamhetsanläggning bör en samfällighetsförening bildas.

Initiativ till bildande av gemensamhetsanläggning tas av fastighetsägare. Det ankommer på köpare och/eller säljare att ansöka om avstyckning.

Byggnaderna är anslutna till Näs ga:4 avseende väg. Näs ga:4 förvaltas av Näsvägens samfällighetsförening. Det andelstal som idag är knutet till byggnaderna kan överföras till blivande fastigheter efter överenskommelse mellan Näsvägens samfällighetsförening och fastighetsägaren. Överenskommelsen ska godkännas av lantmäterimyndigheten för att bli gällande.

Ansökan om avstyckning, gemensamhetsanläggningar mm ställs till Lantmäterimyndigheten i Stockholm län

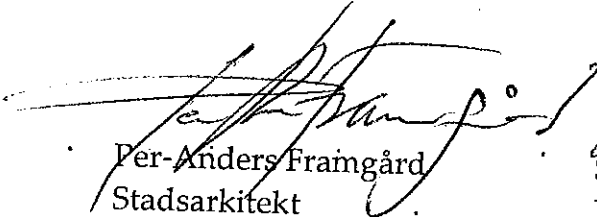
Ekonomiska frågor

Fastighetsägare bekostar alla åtgärder inom planområdet. Vid bildande av gemensamhetsanläggningar uppkommer fråga om ersättning, som ska betalas till ägare av den mark som ska upplåtas. För bygglov betalas avgifter enligt vid tillfället gällande bygglovstaxa. Åtgärder som utförs av lantmäterimyndigheten, såsom avstyckning mm debiteras enligt lantmäteritaxan.

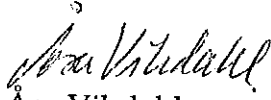
Upprättat i september 2003, ändrad december 2004

BOTKYRKA KOMMUN

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN
i Stockholms län

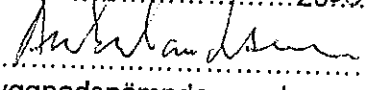

Per-Anders Framgård
Stadsarkitekt


Sofia Granström
Lantmätare


Åsa Vikdahl
Lantmätare

Tillhör byggnadsnämndens i Botkyrka
kommun beslut den

1 februari 2005 s. 6

intygar 
byggnadsnämndens sekr.



LÄNSSTYRELSEN I STOCKHOLMS LÄN

Planenheten
Inger Norsell
08-785 51 77

BESLUT

Datum
1.2.2005

Beteckning
511-05-4900

Botkyrka kommun
147 85 TUMBA

BOTKYRKA KOMMUN
TEKNISKA FÖRVALTNINGEN

2005-02-07

Dnr:73-09.....

Upphävande av strandskydd inom detaljplan för Radön (E73-09) i Botkyrka kommun

Beslut

Länsstyrelsen beslutar att upphäva strandskyddet inom de områden som är markerade på bifogad kopia av förslaget till detaljplan för lilla och stora Radön samt ett område på Näslandet. Upphävandet omfattar kvartersmark för bostadsändamål, parkering och hamn samt vattenområden för bryggor och badplats resp. båthamn. Beslutet fattas med stöd av 7 kap. 15 §, andra stycket, miljöbalken, och 11 § förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken mm.

Detta beslut blir giltigt när detaljplanen vunnit laga kraft. Beslutet kan överklagas hos regeringen (miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet) enligt bilaga.

Område som eventuellt undantas från antagande omfattas inte av detta beslut.

Bakgrund

Förslaget till detaljplan för Radön har tagits fram enligt plan- och bygglagens regler för enkelt planförfarande (PBL 5:28). På lilla och stora Radön, som är belägna väster om Näslandet i södra delen av kommunen, har mark arrenderats ut för mindre fritidshus sedan 1930-talet. Nuvarande markägare är Stockholm stad. Syftet med planen är att göra en planprövning inför avstyckning av befintlig fritidsbebyggelse. Avsikten är att nuvarande småskaliga bebyggelse ska bibehållas och inte utvecklas. Kvartersmarken för bostadsändamål har avgränsats med utgångspunkt från det som idag är etablerad tomtplats med byggnader, uteplatser, trappor, planteringar mm.

Kommunen begär i skrivelse 14.12.2004 att på kvartersmarken för bostadsändamål (B) liksom på befintlig badplats med bryggor (WB) samt befintliga båthamnar med bryggor (WV) och hamn med båtuppläggningsplats (V) samt den något utökade parkeringsplatsen (P) ska strandskyddet upphävas i enlighet med en bifogad kopia av plankartan. Avsikten att upphäva strandskyddet enligt ovan har framgått av de handlingar som av kommunen varit utsända till berörda vid samrådet om detaljplaneförslaget.

De områden som idag är obebyggd naturmark (N1) samt den bebyggda södra udden (N2), som är ianspråktagen för föreningsaktiviteter, behålls som friluftsområde. Inom dessa områden ska strandskyddet fortsätta att gälla. Av planbe-

**BESLUT**Datum
1.2.2005Beteckning
511-05-4900

skrivningen framgår att inom dessa områden får åtgärder som hindrar det allemansrättsliga tillträdet inte vidtas.

Bedömning

Näslandet och öarna är belägna vid Östersjökusten som ingår i riksintresseområde för friluftsliv och turism enligt 4 kap. miljöbalken, vilket understryker strandskyddets betydelse. Områdena där strandskyddet föreslås upphävas är dock ianspråktaga sedan lång tid tillbaka och är därmed inte allemansrättsligt tillgängliga. De saknar därför intresse för det rörliga friluftslivet. Upphävandet bedöms inte heller påverka förhållandena för växt- och djurliv. Länsstyrelsen finner att det föreligger särskilda skäl att upphäva strandskyddet.

Upphävandet strider enligt länsstyrelsens bedömning inte mot hushållningsbestämmelserna i miljöbalken, och inte heller mot kommunens översiktsplan.

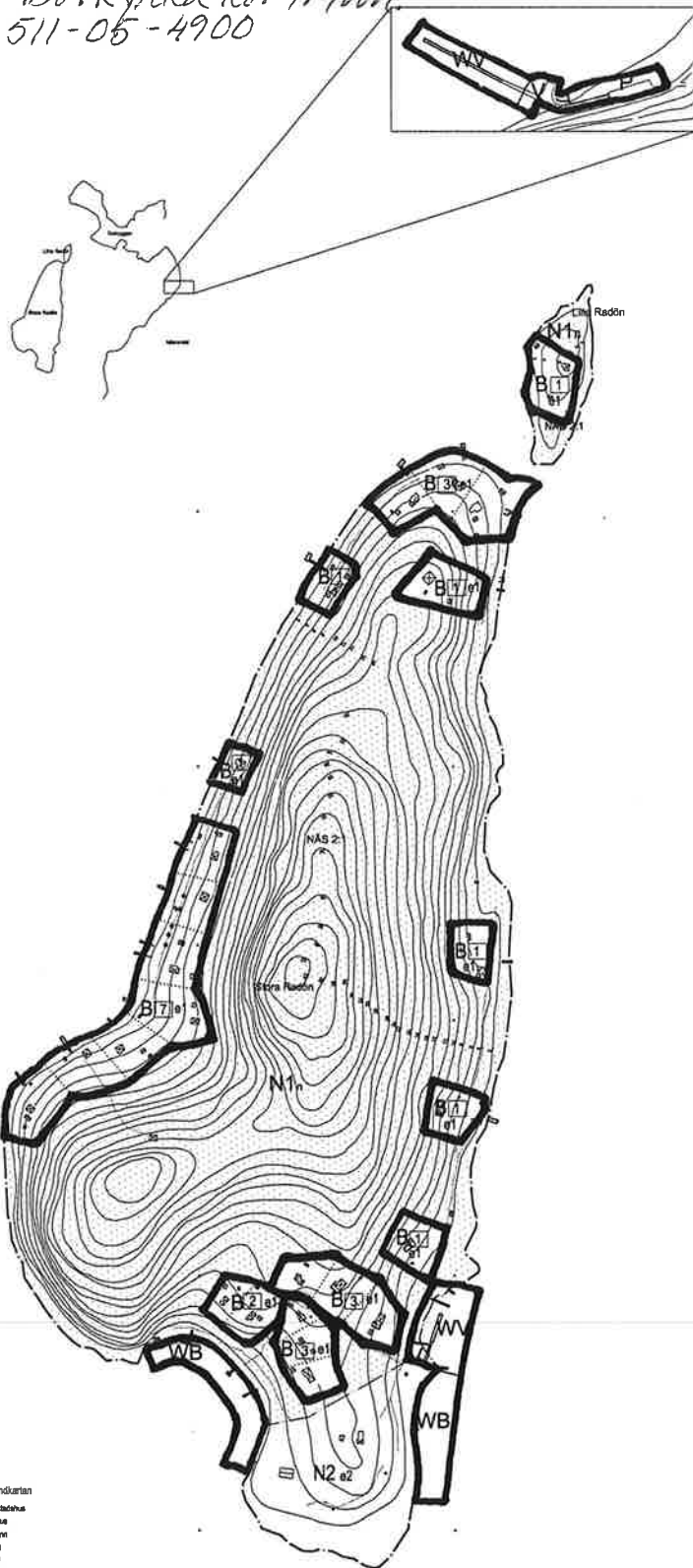
Carin Ancker
ArkitektInger Norsell
Planarkitekt**Bilaga:**

Karta utvisande de områden där strandskyddet upphävs.

Kopia + karta till:

Naturvårdsverket, 106 48 Stockholm (+ besvärshänvisning)
Lantmäterimyndigheten, Box 47700, 117 94 Stockholm (efter laga kraft)
Mp: Akten, pärmen, planarkivet, CA, IN

Kartan tillhör Länsstyrelsens
beslut 2005-02-01 om upp-
hävande av strandskydd
inom Botkyrka kommun
Dnr 511-05-4900



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Plan- och användningsgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Illustrationslinjer (ej juridiskt bindande)

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartermark

- B Bostäder, friliggande
- N1 Friluftsområde, natur
- N2 Friluftsområde, bebyggt
- V Hamn
- P Parkering

Vattenområden

- WB Bryggor och badplats
- WW Båthamn

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas.

UTNYTTJANDEGRAD, UTFORMNING, UTFÖRANDE, PLACERING

- 0 Största antal fastigheter per område.
- e1 På varje tomt får endast finnas en huvudbyggnad om största byggnadsarea 40 m². Uthus får uppföras till en sammanlagd byggnadsarea om högst 20 m². Byggnadshöjd för huvudbyggnad får inte överstiga 3,5 meter. Källare får inte anordnas. Byggnadshöjd för uthus får inte överstiga 2,5 meter. Byggnad får inte placeras närmare tomtgräns eller annan byggnad än 4 meter.
- e2 Största sammanlagda byggnadsarea 150 m². Ingen byggnad får dock vara större än 70 m². Största byggnadshöjd 3,5 meter. Källare får inte anordnas. Byggnad får inte placeras närmare tomtgräns eller annan byggnad än 4 meter.
- n Området ska värdas och bevaras som naturområde (se planbeskrivningen).

Befintlig byggnad som uppförts i laga ordning men strider mot bestämmelserna ovan skall betraktas som planenlig.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Bygglöv

Bygglöv krävs för enordnande av brunn.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från det datum som planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmänna toaletter.



UPPLYSNINGAR

Till planen hör:

- delade punkter med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- tegnisförteckning

Detaljplan för

Radön

BOTKYRKA KOMMUN

STOCKHOLMS LÄN

Upprättad i september 2003

Lantmäterimyndigheten i Stockholms län

Per-Anders Framgård, stadsarkitekt
Tekniska förvaltningen

Sofia Granström, lantmätare

Reviderad dec 2004

Åsa Vikdahl, lantmätare

SAMRÅDSHANDLING

Anlagen av BN: 2005-xx-xx
Laga kraft: 2005-xx-xx

Tecknförklaring till grundkartan

- Bostadshus
- Uthus
- Brunn
- Väg
- Stig
- Staket
- Stålsnur
- Strand
- Brygga
- Höjdskurva
- Polygonpunkt

Översiktskarta av Lantmäterimyndigheten i Stockholm
Gårdsplan, 1:2000, utgåva 2003-01-01
Lantmäterimyndigheten i Stockholm
Lantmätare: Sofia Granström
Datum: 2003-09-10

Skala 1:2000 vid ritning i A1-format

E73-09