



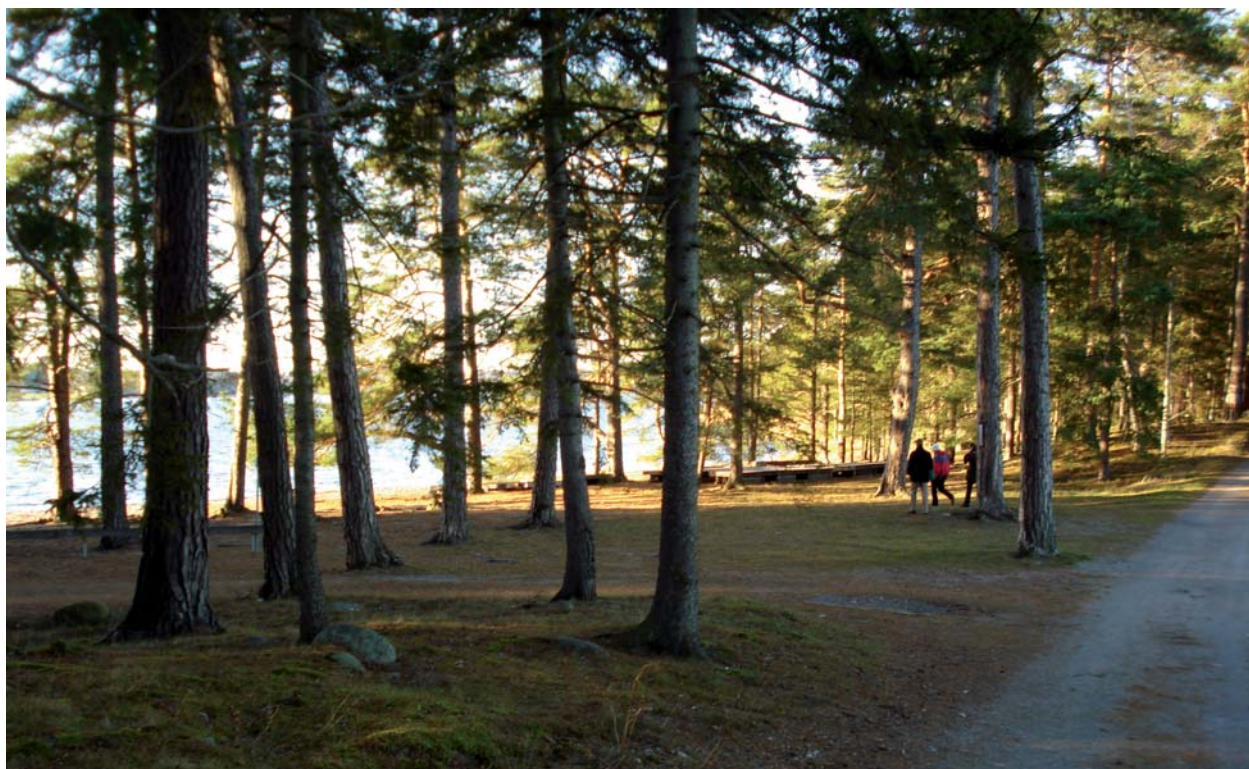
**Detaljplan för
GETRYGGENS FRITIDSBY
Näslandet, Botkyrka kommun**

LAGA KRAFT
den 2011-03-24

Botkyrka kommun
Stadsbyggnadsenheten

Planbeskrivning

.....



Referens
Jenny Borheim



BOTKYRKA KOMMUN
SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Plan- och bygglovenheten

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Agneta Engver Lindquist	Mark- och exploatering, sbf
Eva Kamph	Plan- och bygglov, sbf
Sven-Gunnar Broström	Kart- och mät, sbf
Anders Forsberg	Miljö, sbf
Ylva Bergman	Plan- och bygglov, sbf

INLEDNING

Intentionen med planläggningen av Gettryggen är att öka tillgängligheten för kommunens invånare till badplatsen samt att flytta ett par arrendelotter till lämpligare plats och tilldela varje stuga en tomt.

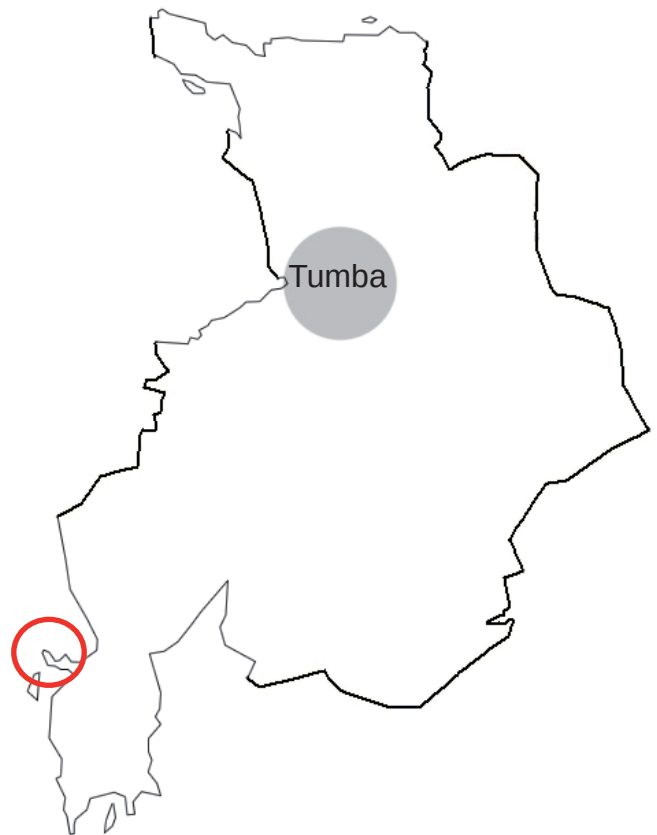
En detaljplan ger en samlad bild av markanvändningen och hur miljön avses förändras eller bevaras. När detaljplanen vunnit laga kraft anger den ramarna för prövning av framtida bygglovärenden.

Under samrådsskedet har medborgarna rätt att lämna synpunkter på förslaget till ny detaljplan. Synpunkter ska lämnas skriftligen till kommunen innan samrådstiden har gått ut.

Därefter sker en bearbetning av planförslaget som sedan ställs ut för granskning av allmänheten, detta sker under utställningsskedet.

Återigen har berörda möjlighet att lämna skriftliga synpunkter till kommunen. I antagandeskedet godkänns detaljplanen av samhällsbyggnadsnämnden innan den antas av kommunfullmäktige. Efter antagande vinner detaljplanen laga kraft, under förutsättning att den inte överklagas.

Endast skriftliga synpunkter kan ligga till grund för rätten att överklaga efter det att planen är antagen, om synpunkterna inte har blivit tillgodosedda.



PLANBESKRIVNING

Handlingar

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Behovsbedömning
- Utlåtande

Bakgrund

Gällande detaljplan vann laga kraft den 31 maj 1988. Den detaljplanen upprättades för att Stockholm stad skulle kunna upplåta området till föreningen Gettryggens Fritidsby som därefter skulle upprätta individuella arrendeavtal med medlemmarna. När detaljplanen upprättades fanns 119 stugor varav 18 stugor befanns vara på olämpligt ställe exempelvis för nära stranden, på eller mycket nära fornlämning med mera. I detaljplanen ersattes dessa 18 stugor med tomtlotter på annan plats.

Idag har frågan blivit aktuell igen då Stockholm stad vill sälja sin mark på Gettryggen. Av de 18 stugor som ansågs ha en olämplig placering är det idag 13 stugor kvar att flytta. Fråga från Stockholm stad respektive Gettryggens Fritidsby har ställts om några av de återstående stugorna som enligt detaljplan inte har någon byggrätt kan få byggrätt vid planändringen respektive att några lotter som är föreslagna som nya lotter kan flyttas till lämpligare ställen.

Planens syfte

Syftet med planläggningen är att öka tillgängligheten för kommunens invånare till badplatsen och med det även utöka den allmänna parkeringsplatsen samt att flytta ett par arrendelotter till lämpligare plats och tilldela varje stuga en tomt. För badplatsen bör en särskild fastighet bildas som ägs av Botkyrka kommun.

Planens läge, areal och markägoförhållanden

Gettryggen är en halvö i nordvästra Näslandet som ligger i sydvästra delen av Botkyrka kommun. Planområdet omfattas av ca 30 ha. Marken inom planområdet ägs av Stockholm stad. På andra sidan sundet ligger Södertälje kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Botkyrka kommuns översiktsplan antogs av kommunfullmäktige 2002-10-31 och aktualitetsförklarades 2006-05-30.

Detaljplanen ligger inom ett bevarandeområde i kommunens översiktsplan. Befintliga fritidshusområden ska behållas som fritidshusområden och inte omvandlas till permanentboende. Aktuell detaljplan bedöms följa översiktsplanen.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan Getryggen 73-01. Planen vann laga kraft den 31 maj 1988 med genomförandetid som har gått ut. Mellan Stockholm stad och Botkyrka kommun finns ett genomförandeavtal som sträcker sig fram till 2012-12-31. Avtalet är inte genomfört fullt ut ännu.

Området gränsar till detaljplan Radön 73-09 som vann laga kraft 2005-03-01 och områdesbestämmelser för del av västra Näslandet 73-06 som vann laga kraft 1997-06-10.

BEHOVSBEDÖMNING//MILJÖBEDÖMNING

För alla detaljplaner ska kommunen göra en behovsbedömning, för att avgöra om en miljöbedömning behöver göras eller inte. Resultatet av behovsbedömningen blir ett ställningstagande till om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte. Om en plan bedöms medföra betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning göras.

Behovsbedömningen görs utifrån de kriterier som finns i bilaga 4 och i förekommande fall, bilaga 2 till MKB-förordningen och enligt PBL 5:18. Kriterierna handlar bland annat om riskerna för människors hälsa eller för miljön, det berörda områdets sårbarhet på grund av till exempel överskridna miljökvalitetsnormer eller kulturarvet och påverkan på skyddad natur.

Sammanfattning av behovsbedömningen

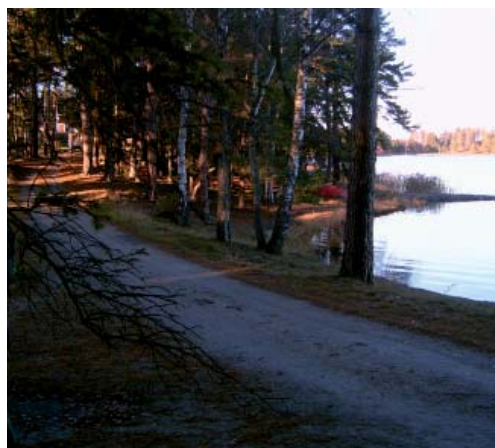
Detaljplanen bedöms sammantaget inte ge upphov till betydande miljöpåverkan. Markanvändningen på Getryggen kommer inte att ändras särskilt mycket i förhållande till nuvarande detaljplan.

Beroende på de naturliga förhållandena (läge och geologi) är grundvattentillgången på Getryggen sannolikt mycket begränsad. Detta gör att dricksvattenfrågan även fortsättningsvis bör lösas gemensamt för området. Under torra somrar kan det bli nödvändigt att begränsa detta uttag för att det ska räcka till samtliga.

Enligt Klimat- och sårbarhetsutredningen kommer Östersjöns vattenyta att höjas under kommande decennier. Detta motverkas till en del av landhöjningen. Professionella bedömningar anger ofta en höjning på ca 1 m fram till år 2100, men bedömningarna är osäkra. Enligt det kommuninterna remissförslaget till "Klimatstrategi för Botkyrka" föreslås att ny bebyggelse i Botkyrka ska ligga minst 3 m över Östersjöns medelvattennivå. Marginalen är tilltagen för att bl. a. ta hänsyn till vågornas verkan under kraftig pålandvind. På Gettryggen ligger idag ca 25 hus nedanför 3 m-nivån och ca 14 nedanför 2 m-nivån. Åtminstone för husen under 2 m-nivån finns en risk att de kommer att påverkas av stigande havsyta innan nästa sekelskifte.

Planområdet ligger inom ett område av riksintresse för kulturmiljövården. Det finns många kända fornlämningar på Gettryggen. I den nya detaljplanen behöver större hänsyn tas fornlämningarnas skydd än vad som är fallet i den nuvarande planen.

Tillgängligheten till planområdet kommer att förbättras genom att ett av baden planeras bli allmänt bad och parkeringen utanför vägbommen till Gettryggen kommer att vara allmän. Idag går det att promenera längs en stor del stränderna utan att göra intrång. För det rörliga friluftslivet är det viktigt att denna möjlighet finns kvar i framtiden.



FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

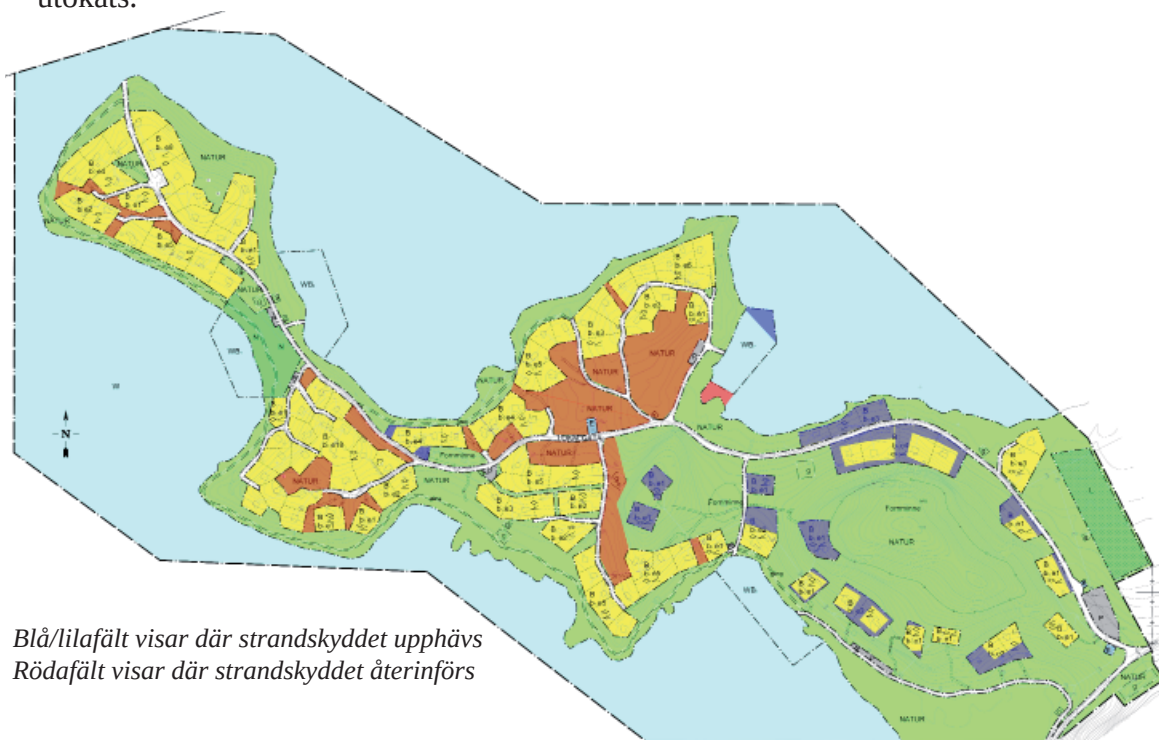
Mark och vegetation

Planområdet innefattas av riksintresse för kulturmiljöer. Området är även värdefullt för friluftslivet. I området ligger en mindre sandstrand med tallskog i anslutning. Topografin i området är varierande. Vegetationen i planområdet består mest av tallskog med inslag av björk.

Strandskydd

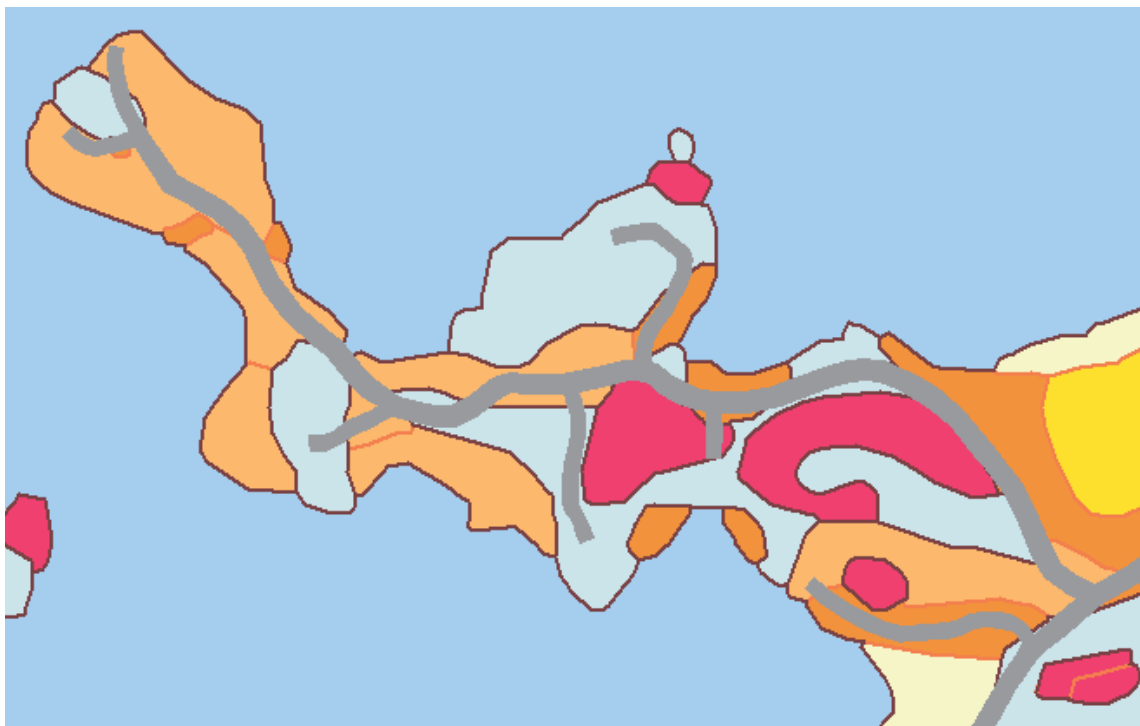
Getryggen omfattas utav 100 meter strandskydd från strandlinjen. I 1988 års detaljplan upphävdes strandskyddet för kvartersmarken. Inför planens antagande behövs ett undantag från strandskyddet i den del där det blir ny kvartersmark, strandskyddet föreslås upphävas för detta område. Strandskyddet föreslås fortsätta gälla på allmän plats och återinförs på de delar som tidigare var kvartersmark men som i den nya planen blir allmän platsmark.

Marken där strandskyddet upphävs är redan ianspråktagen utav sju stugor. I norra delen av planområdet där tre stugor är placerade sträcker sig inte den nya kvartersmarken hela vägen fram till strandlinjen. Tomtgränserna ligger placerade fyra meter från huvudbyggnaden mot vattnet så att det ska vara möjligt för allmänheten att röra sig längs strandkanten. I den västra delen skapas två nya tomter för två befintliga stugor. Dessa stugor ligger placerade på en höjd och har ingen direktkontakt med vattnet. I den östra delen utökas kvartersmarken för att kunna skapa en ny tomt för en stuga som idag ligger på ett fornminne och en ny tomt för en befintlig stuga. Precis väster om fornborgen skapas en tomt för befintlig stuga. Strandskyddet upphävs även för mindre delar där tomterna har utökats.



Blå/lilafält visar där strandskyddet upphävs
 Rödafält visar där strandskyddet återinförs

Geotekniska förhållanden



*Röd: berg i dagen, Orange mörk: postglacial sand och grus
Orange ljus: svallsediment, Gul mörk: glaciallera
Gul ljus: postglacial lera, Turkos: morän, sandig*

Radon

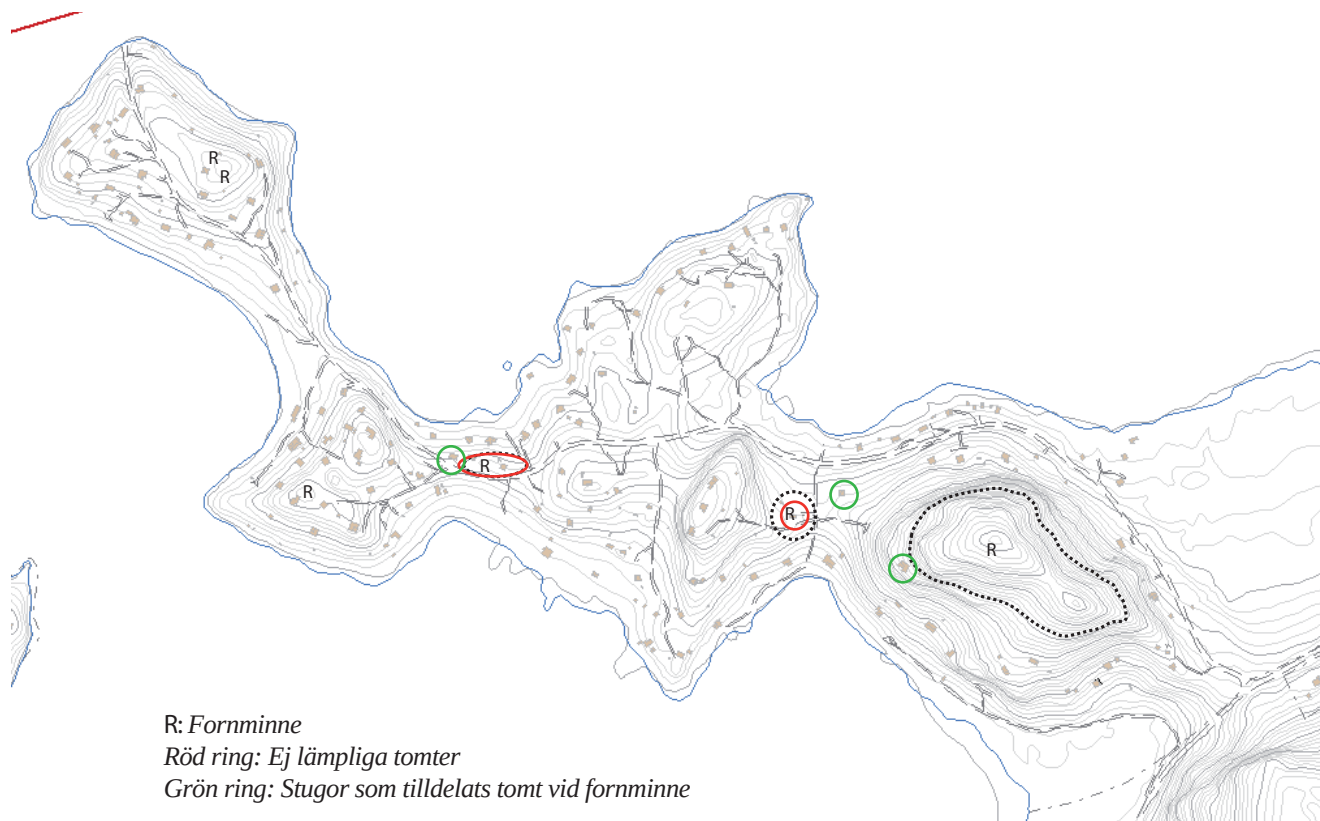
Getryggen innefattas av lokalt högriskområde, normalriskområde och lågriskområde för radon.

Risk för skred och höga vattenstånd

De stora fartygen som går in och ut till Södertälje gör att stranden i västra delen eroderas. För att förhindra detta har det byggts en spånt som skydd mot stranderosionen. Botkyrka kommun är inte huvudman för allmän plats så ansvaret för spånten ligger hos gemensamhetsanläggningen.

Osäkerheten om hur mycket vattenytan kommer att höjas i detta område är ganska stor. Enligt Klimat- och sårbarhetsutredningen kommer Östersjöns vattenyta att höjas under kommande decennier, detta motverkas till en del av landhöjningen. Professionella bedömningar anger ofta en höjning på ca 1 meter fram till år 2100, men bedömningarna är osäkra.

Vid nyanläggning av nya hus får de inte innehålla källare och byggnader som placeras under +2,0 meter över nollplanet räknat i höjdsystemet RH00 ska utformas så att de inte skadas eller påverkas negativt av högvatten. Bestämmelsen innebär att endast vissa byggnadsmaterial och konstruktioner kan användas under denna nivå.



Fornlämningar

Inom området finns det ett antal fornlämningar exempelvis fornborg och olika stensättningar. Troligtvis är fornborgen den äldsta fornlämningen på Getryggen, den och forngravarna är från järnåldern. Eftersom de två gravfälten ligger så lågt över havsytan kan de inte vara äldre än från vikingatiden.

Totalt är det sex stugor i området som är placerade på eller nära fornlämningar. Tre hus ligger direkt på fornlämning och är inte lämpliga som egna tomter och ska rivas under antikvarisk kontroll. (Markerat med röd ring). Tre stugor som ligger i anslutning till fornminne har efter undersökning fått en tomt tilldelad sin fastighet. (Markerat med grön ring). Om fornlämningar påträffas ska de enligt lag anmälas.



Bebyggelseområden

Bostäder

I området finns 119 stugor och det är inte planerat för några nya stugor utan tanken är att bestämma tomter för de redan befintliga stugorna. I de fall stugor måste flyttas finns ersättningstomter. Det är angeläget att bevara områdets små enkla fritidshus. Tomterna till stugorna kommer att ligga inom kvartersmark i planen. Där tillfartsvägarna till stugorna går över naturmark kommer servitut att skrivas för dessa. Största byggnadsarea för huvudbyggnad ändras från 35m² till 40m². Största byggnadsarea för uthus ändras till 20m².

Stugornas karaktär varierar mellan lägre sportstugor och röda stugor med vita knutar. Dessa karaktärsdrag ska ny bebyggelse huvudsakligen anpassas till vilket anges i planbestämmelse.

Övrig bebyggelse

I området finns två dansbanor en med tak och en utan, en föreningsstuga med förråd, en gäststuga, pumphus och områdets förrådslokal. Dessa byggnader är gemensamma och det kommer att bildas en gemensamhetsförening för dem. I områdets nord-östra del ligger ett område med odlingslotter.

Friytor

Naturmiljö och rekreation

Strandskyddet föreslås upphävas på en mindre sträcka och återinföras på andra ställen inom området. (Läs mer under rubriken strandskydd)



Vattenområden

Den yttre av de två badplatserna köper Botkyrka kommun av Stockholm stad så att denna blir mer tillgänglig för allmänheten.

Enligt gällande detaljplan finns det tre ställen som är avsatta för bryggor. Dessa tre ställen kommer att finnas kvar i den nya detaljplanen. De befintliga bryggorna får ligga kvar medan nybyggnad av bryggor endast får ske i WB områdena. För att i framtiden veta vilka vilka bryggor som idag är befintliga hänvisas till ortofotokartorna över området längst bak i planbeskrivningen där bryggorna är markerade. Det finns 60 befintliga bryggor i planområdet, bryggor i WB områdena är inte inräknade. Sjöfartsverket rekommenderar att eventuella nya bryggor förses med reflexer och belysning för att göras synliga för båttrafiken. Förändringar som medför ändring av sjökortsinformation ska rapporteras till Sjöfartsverket.

Gator och trafik**Gatunät**

Genom området sträcker sig en "huvudväg". En gemensamhetsförening ska bildas där väg- och naturområden och vattenbrunnar ska ingå. I västra delen av planen finns en vändplats.

Idag finns delvis en gångstig längs vattnet på halvöns södra och norra del. För att säkerställa allmänhetens intressen ska den tydliggöras med exempelvis träflis och bättre skyltning. Den exakta placeringen för stigen fastläggs vid projekteringen men ska i största mån följa den befintliga sträckningen.

Kollektivtrafik

Det finns ingen kollektivtrafik till området. Närmsta buss stannar vid väg 569 öster om Näs by.

Parkering, utfarter

Vid infarten till området finns en allmän parkering, vid säkerställande av badplatsen ska denna parkering utökas mot pumphuset. Bommen till infartsvägen kommer att finnas kvar för att undvika obehörig trafik i området. Fyra mindre parkeringsplatser kommer att finnas i området för de boende, främst i anslutning till de tre områdena där bryggor är tillåtna.

Teknisk försörjning**Vatten och avlopp, dagvatten**

I områdets östra del finns det en nybildad gemensamhetsanläggning med brunnar för dricksvatten. Dessa borrades för att de gamla brunnarnas kapacitet inte räckte till. Det finns restriktioner med användandet av det gemensamma vattnet, exempelvis får det inte användas till bevattning av växter och under vintertid stängs vattnet av. De gamla brunnarna kommer i fortsättningen att fungera som reservbrunnar för området. Enligt de nya *lokala*

föreskrifterna för att skydda människors hälsa och miljön i Botkyrka kommun, meddelade av kommunfullmäktige 2008-12-18, § 257, krävs det tillstånd av miljö- och hälsoskyddsnämnden för att inrätta grundvattentäkt och enskild avloppsanläggning på Gettryggen.

Värme

Egen värmekälla.

El

Området är el-anslutet.

Avfall

I området finns fem sopstationer varav tre är cirka 15m² stora, dessa är markerade i detaljplanen.

Administrativa frågor

Plangränsen för den nya detaljplanen stämmer med nu gällande bortsett från att den flyttas så att den ligger i gränsen till åkern strax norr om parkeringen vilket innebär att detaljplanen för åkern upphävs. För den östra delen av området flyttas plangränsen åt öster så att gemensamhetsanläggningen för brunnar ligger i detaljplanen. För denna del tar detaljplanen över områdesbestämmelserna.

Genomförandetiden för planen är tio år från det att planen vunnit laga kraft.

För övriga frågor om genomförande och ekonomi se genomförandebeskrivningen.

Konsekvenser av planens genomförande

Tre stugor måste flyttas till nya lotter eftersom de är placerade i direkt anslutning till fornminnen. Två stugor som är placerade i strandnära läge flyttas till ersättningstomter.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Marita Claëson
Plan- och bygglovchef

Jenny Borheim
Planarkitekt



Ortofoto från västra delen av planområdet som visar befintliga bryggor. En ring motsvarar en brygga.



Ortofoto från den mellersta delen av planområdet som visar befintliga bryggor. En ring motsvarar en brygga.



Ortofoto från östra delen av planområdet som visar befintliga bryggor. En ring motsvarar en brygga.



Referens

Agneta Engver Lindquist

DETALJPLAN FÖR Getryggens fritidsby Näslandet, Botkyrka kommun

LAGA KRAFT
den 2011-03-24

Botkyrka kommun
Stadsbyggnadsenheten

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Ortofoto över Getryggen

INLEDNING

Handlingar

Planen består av följande handlingar:

- Plankarta med grundkarta bestämmelser
- Planbeskrivning
- Denna genomförandebeskrivning
- Behovsbedömning
- Utlåtande

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Syfte

Syfte med planläggningen är att öka tillgängligheten för kommunens invånare till badplatsen och med det även utöka den allmänna parkeringsplatsen samt att flytta ett par arrendelotter till lämpligare plats och tilldela varje stuga en tomt.

Tidplan

- SBN beslutar om samråd: juni 2009
- Samrådstid: sommaren 2009
- SBN beslutar om utställning: hösten 2009
- Utställningstid: senhösten 2009
- SBN beslut godkännande: början 2010
- Kommunstyrelsen: början 2010
- Kommunfullmäktige: början 2010
- Laga kraft tidigast 4 veckor efter det att KF godkänt detaljplanen.

Genomförandetid

Genomförandetiden går ut 10 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för att nödvändiga utredningar tas fram under planprocessen och upprättar detaljplanehandlingarna.

Huvudmannaskap

Botkyrka kommun ska inte vara huvudman för de allmänna anläggningarna.

Avtal

Stockholm stad upprättar avtal med arrendatorerna inför försäljningen av de olika arrendelotterna. Stockholm stad ska före försäljningarna av lotterna säkerställa att gångstigen utmed vattnet blir anlagd. Stockholm stad ska upprätta ett avtal med Botkyrka kommun om överlåtelsen av badplatsen och eventuellt östra p-platsen vid infarten, alternativt servitut.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markförsörjning

Stockholm stad äger all mark inom planområdet.

Rättigheter

Nedan redovisas de servitut/ledningsrätter eller gemensamhetsanläggningar som finns inskrivna, antingen som en förmån eller belastning för fastigheten. Någon fullständig genomgång är inte gjord.

Fastighet: Näs 1:65 (Stockholm stad)

Rättighet	Aktnummer	Förmån/Belastning
Starkström	0181-95/31.3	B
Utrymme	0127-84/24.1	B
Elledning	0127IM-05/14459.1	B
Tele	0192-01/46.1	B

Fastighetsbildning, avtal

Stockholm stad upprättar och bekostar den fastighetsbildning som måste till för att detaljplanen ska kunna genomföras. Det betyder att för de lotter som på plankartan inte har direktutfart till gemensam väg ska servitut bildas vid lantmäteriförrättningen. Att vägservitut bildas istället för att låta området ingå i lotterna är att marken inte ska privatiseras utan fortfarande upplevas som allmän. För badplatsen ska särskild fastighet bildas och eventuellt servitut för östra parkering vid infarten upplåtas. Vid bildandet av gemensamhetsanläggningen för vägen och grönmarken ska även byggnader inom grönmarken, sopstationer och sponten för eroderingsskydd säkerställas. Dessutom ska det i gemensamhetsanläggningen kunna ingå att befintliga vägbommar får behållas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Projektekonomi

För projektets genomförande för Botkyrka kommuns del finns medel anslagna för detaljplanens framtagande och övertagande av badplatsen. Detta förutsätter dock att vissa delar finansieras av markägaren.

Övrigt

Kostnader för fastighetsbildning och gemensamhetsanläggning belastar markägaren. Inga utbyggnader av gator och andra anläggningar förutsätts i detaljplanen varför inga sådana kostnader uppstår.

TEKNIK

Tekniska utredningar

Inga tekniska utredningar är gjorda med anledning av denna detaljplan.

Tekniska anläggningar

Inga tekniska anläggningar byggs ut med anledning av denna detaljplan. Där-
emot tillförs anlagda brunnshål för vattenförsörjningen in i planområdet.

El

Inom området finns en transformatorstation.

Avfall

Avfallshanteringen sker genom att det inom område finns 5 stycken insamlingsställen.

Underlag för projektering

Digital grundkarta tas fram för hela planområdet.

Dokumentation och kontroll

Allt material som tillhör detaljplaneprocessen kommer dels att arkiveras i pappersformat på arkivvärdigt material samt digitalt.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Maja Nilheim
Markchef

Agneta Engver Lindquist
Mark- och exploateringsingenjör