

**Detaljplan för
SANDVIKENOMRÅDET inom Näslandet, Botkyrka kommun,
Stockholms län (73-05)**

P L A N B E S K R I V N I N G

HANDLINGAR

Till planförslaget hör grundkarta, plankarta med bestämmelser, planbeskrivning, genomförandebeskrivning och fastighetsförteckning.

PLANENS SYFTE

Syftet med planläggningen är att ersätta nu gällande områdesbestämmelser med ett planinstrument som ger en entydigt uttalad byggrätt och bättre möjligheter att bevara områdets karaktär samt underlättar hushållningen med områdets naturresurser.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet omfattar sydligaste delen av Näslandet och gränsar i norr till fastigheten Hörningsholm 2:44.

Areal

Planområdet omfattar ca 20 hektar.

Markägare

Tomtmarken har tidigare ägts av Stockholms Stad men försäljning av de tidigare arrendelotterna pågår för närvarande. Sandviksbadet och området kring Skansen ägs av Botkyrka kommun.

LAGAKRAFT

den...7 december 1999

Botkyrka kommun
Plan- och bygglovenheten

Ingilla Pers

FYSISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Natur och vegetation

Tomtmarken och den gemensamma marken utgörs till största delen av naturmark. Naturmarken är bevuxen med stora träd där tall och björk dominerar.

Stränderna

Stränderna har ur allemansrättslig synpunkt inventerats av Länsstyrelsens naturvårdsenhet. Den allemansrättsliga tillgängligheten har säkrats i lantmäteriförrättningen. Utmed stränderna finns ett antal mindre bryggor som tillkommit på privat initiativ.

Grundförhållanden och geoteknik

Jordarterna i området utgörs av sand- och grusavlagringar. Berggrunden utgörs av omvandlade bergarter av sedimentärt ursprung s k sedimentgnejser, som är förhållandevis dåligt vattenförande.

Grundvattentillgång

SGU har gjort en grundvatteninventering. Grundvattentillgången är begränsad och ej tillräcklig för enskilda brunnar. Det föreligger stor risk för saltvatteninträngning. Grundvattenakviferen ingår i områdets gemensamhetsanläggning och avsikten är att flera fastighetsägare ska gemensamt utnyttja brunnarna. Bygglov krävs för borring av egen brunn.

Fornminnen

Längst i söder finns de välbevarade resterna av en skans från 1600-talet. Skansen läggs ut som fornminnesområde i detaljplanen. Området sköts av Botkyrka kommun och röjningsarbeten har genomförts för att frilägga skansen.

Inom fornminnesområdet omedelbart norr om skansens vallar ligger ett arrendehus. Detta föreslås flyttas och arrendatorn har erbjudits att flytta huset till fastigheten 2:205.

Bebyggelse

Bebyggelsen utgörs till största delen av små, relativt enkla fritidshus. 80 % av fritidshusen är mindre än 40 kvm.

Badplats

Sandvikenbadet som är en allmän badplats ägs och sköts av Botkyrka kommun. Inom badplatsen finns en mindre kiosk som avses bibehållas och rustas upp. I övrigt bibehålles badplatsens nuvarande standard och utformning. Parkeringsplatsen som ligger utanför planområdets norra del upplåtes genom servitut åt kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**Översiktsplan**

Översiktsplanen anger för Näslandet att "stark restriktivitet ska råda mot nya fritidshus" och att " befintliga fritidshusområden på bl a Stockholms kommuns marker bör behålla sin karaktär av små enkla fritidshus ".

Områdesbestämmelser

Inom planområdet gäller Områdesbestämmelser för del av Näslandet antagna av kommunfullmäktige 1990-01-25.

Lantmäteriförrättning

En lantmäteriförrättning har vunnit laga kraft 1997-02-10. Naturmarken, stränderna och vägarna inom området utgör en gemensamhetsanläggning

Strandskydd

Strandskydd gäller upp till 100 meter från strandlinjen. Kommunen kommer att begära att strandskyddet upphävs inom tomtmarken för de tomter som inte är strandtomter.

P L A N F Ö R S L A G**Bebyggelse**

Fastigheterna Hörningsholm 2:47 och 2:2 som avstyckats för permanentboende ges en byggrätt som ger möjlighet att uppföra en normalstor villa.

Det är angeläget att bevara områdets små enkla fritidshus. Områdesbestämmelsernas byggrätt högst 40 kvm för huvudbyggnad bibehålles. På fastigheter som är större än 700 m² får härutöver ett uthus uppföras med en byggnadsarea på högst 20 m². Till- och ombyggnad av huvudbyggnad och uthus får utföras utan bygglov. Nya avstyckningar tillåts ej.

Bryggor

Nya bryggor föreslås förläggas till två småbåtshamnar, som förvaltas av en båtägarförening. Områdena för dessa har betecknats med WB på plankartan. Detta ger möjlighet avveckla de mindre bryggor, som finns utspridda längs stränderna.

Vägar och trafik

Väg 569 till färjeläget utgör allmän väg. De lokala vägarna inom området ingår i gemensamhetsanläggningen. Parkering sker antingen på den egna fastigheten eller inom den samfällda marken.

Kollektivtrafik

Området nås med busslinje 727.

Kommersiell service

Närmsta livsmedelsbutik finns i Eldtomta på ca 5 kilometers avstånd.

EI

Nya lägen för transformatorstationer har redovisats för att ge möjlighet att förbättra elnätet.

Avlopp

Miljö och hälsoskyddskontoret kräver tillstånd för alla typer av avloppsanläggningar samt för förmultningstoilet eller torrtoalett med latrinkompostering.

Avfallshantering

Hushållssopor samlas upp i gemensamma containrar.

GENOMFÖRANDE**Genomförandetid**

Planens genomförandetid går ut 2013-12-31.

Huvudmannaskap

Kommunen skall inte vara huvudman för den allmänna platsmarken.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN

Kjell Bagstevold

Kjell Bagstevold
Stadsarkitekt

Lars G Håkansson

Lars G Håkansson
Planarkitekt

... tillhör byggnadsnämndens i Botkyrka.

beslut den *9 november* 19*99* *5142*

botygar *Lars G Håkansson*

byggnadsnämndens ~~ordf.~~ sekr.

Detaljplan för **SANDVIKENOMRÅDET** inom Näslandet, Botkyrka kommun, Stockholms län (73-05)

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1. ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan planprocessen

Församråd	fram till 15 sept.	1998
Samråd	oktober	1998
Antagande byggn.nämnd	december	1998
Laga kraft	jan	1999

Ansvarsfördelning

Botkyrka kommun äger Sandviksbadet samt marken kring fornlämningen längst nere vid Skanssundet.

Tomterna inom planområdet ägs antingen av privatpersoner eller av Stockholms kommun som har för avsikt att successivt sälja tomtmarken. De tomter som Stockholms kommun äger är upplåtna med arrende.

All övrig mark inom planområdet ägs av Stockholms kommun.

Botkyrka kommun ska inte vara huvudman för den allmänna platsmarken. Vägverket är väghållare för väg 569 samt ansvarar för färjan. Övriga vägar och grönområden inom detaljplanen sköts av Skanssundets samfällighetsförening.

Genomförandetid

Planens genomförandetid går ut 2013-12-31. Genomförandetiden kan sättas till maximalt 15 år. När genomförandetiden har gått ut fortsätter planen att gälla men kommunen kan ändra eller upphäva planen utan att fastighetsägarna har rätt till ersättning för eventuell skada.

2. TEKNISK FÖRSÖRJNING

LAGAKRAFT

Området kommer inte att anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

den 7 december 1999 Centralt avloppssystem saknas i området. Botkyrka kommun har fattat ett principbeslut som innebär att inte tillåta några nya

Botkyrka kommun
Plan- och bygglovenheten

Björkman

1998-05-27

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN
Markingenjör C Björkman

avloppsanläggningar i området. Eftersom det är ett principbeslut prövas varje ansökan om avloppsanläggning (även förmultnings-toalett eller torrtoalett med latrinkompostering) av miljöförvaltningen som bedömer om tillräckligt starka skäl finns för att medge undantag.

Bygglov krävs för att få borra ny brunn.

2. FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Allmän väg

Väg 569 är belägen på Hörningsholm 2:208 som ägs av Stockholms kommun och på Hörningsholm 2:186 som ägs av Botkyrka kommun. Marken är upplåten för allmän väg genom vägrätt.

Gemensamhetsanläggning för enskilda vägar, vattentäcker, grönområden, grundvatten samt sophantering

Samtliga tomter för fritidsändamål samt skansen och badet ingår i en gemensamhetsanläggning som ansvarar för utförande och drift av enskilda vägar, vattentäcker, grundvatten, sophantering och grönområden.

Kostnaderna fördelas enligt andelstal mellan de fastigheter som är med i gemensamhetsanläggningen. Samtliga har andelstalet ett utom Botkyrka kommun som har andelstalet tre för den fastighet som inrymmer badet och skansen.

Eftersom så många fastigheter är berörda av de gemensamma anläggningarna har en samfällighetsförening bildats, Skanssundets samfällighetsförening, för att kunna sköta förvaltningen på ett smidigt sätt.

Hörningsholm 2:2 och 2:47 ingår inte i gemensamhetsanläggningen då de utgörs av permanent bebyggelse.

Enskilda vägar

Förutom de befintliga vägarna inom naturområdet som markerats på kartan ingår även en väg som ska anläggas och som markerats med X. Den nya vägen ska hålla samma standard som övriga vägar i området och den ska enligt beslut i lantmäteriförrättning vara utförd senast 2002-02-10.

Inom vägområdet X finns el- och teleledningar samt även en markinfiltrationsanläggning för avlopp. Ledningshaverna ska underrättas

1998-05-27

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN
Markingenjör C Björkman

i god tid innan vägarbetena påbörjas och vägen ska anläggas så att infiltrationsanläggningen inte skadas av marktryck från vägen. Dessutom måste tillstånd sökas från Vägverket om anläggande av ny utfart till allmän väg.

Kostnaderna för den nya vägen debiteras enligt andelstalen som är fastställda för gemensamhetsanläggningen.

Skanssundets samfällighets styrelse beslutar om när inom angiven tidsram vägen ska byggas ut.

Vatten

Det finns två gemensamma brunnar (A och B på kartan) inklusive pumpanordningar till dessa som också ingår i gemensamhetsanläggningen.

Ledningar får inte dras från dessa brunnar utan de är endast avsedda för hämtning med kärl.

Dagvatten

Dagvattnet (regnvattnet) tas omhand naturligt i området genom infiltration.

Grönområde

Hela grönområdet är upplåtet till och sköts av Skanssundets samfällighetsförening. Stockholms kommun är dock fortfarande ägare av marken. Skansen och badet ägs och sköts av Botkyrka kommun.

Grundvatten

Grundvattenbildningen i området är knapp och grundvattenmängden kan variera lokalt. För att alla hushåll ska få tillgång till grundvattnet på lika villkor och för att motverka saltvatteninträngning ingår grundvattnet inom området i gemensamhetsanläggningen.

Samfällighetsföreningen får vid behov, för att uppnå dessa mål, besluta om begränsning av vattenuttaget för fastigheter som ingår i gemensamhetsanläggningen.

Sophantering

Sophantering sker gemensamt med inhyrda sopcontainers inom område C och D på kartan. Område D ska enligt beslut i lantmäteriförrättning vara utförd senast 2002-02-10.

1998-05-27

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN
Markingenjör C Björkman**3. ÖVRIGA FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA FRÅGOR****Servitut mellan enskilda tomter**

Hörningsholm 2:160 har rätt att ta utfart över fastigheterna Hörningsholm 2:157-158, se markering på kartan. Servitut finns upprättat för detta ändamål.

Servitut för badet

Badgäster som ska besöka kommunens bad får parkera strax norr om planområdet på Hörningsholm 2:44 där servitut finns upprättat.

Kommunen har genom servitut på Hörningsholm 2:208 inom område som markerats på kartbilagan rätt att ställa upp toalettbyggnader som betjänar den kommunala badplatsen.

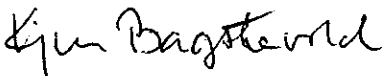
Bostadsarrende invid skansen

Precis invid skansen, på norra sidan, är ett fritidshus beläget. Någon tomt har inte styckats av runt byggnaden utan marken upplåts med arrende. Botkyrka kommun och Stockholms kommun har för avsikt att på sikt avveckla arrendet. Arrendatorn har erbjudits att flytta byggnaden till fastigheten Hörningsholm 2:205 som ägs av Stockholms kommun.

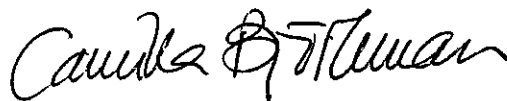
Bryggor

Nya bryggor förläggs till två "småbåtshamnar" (markerade med WB på detaljplanen). Avsikten med småbåtshamnarna är att möjliggöra att befintliga bryggor som är utspridda inom planområdet avvecklas och förläggs inom hamnområdena i stället. Avtal med vattenägaren bör upprättas innan nytt vatten tas i anspråk.

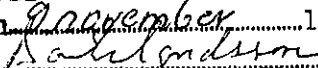
TEKNISKA FÖRVALTNINGEN



Kjell Bagstevold
Stadsarkitekt



Camilla Björkman
Markingenjör

Ställhör byggnadsnämndens i Botkyrka
beslut den 9 november 1999 § 142
betygar 
byggnadsnämndens ordf. sekr.



Enheten för planfrågor
Valter Perselli

Botkyrka kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen
147 85 Tumba

Begäran om upphävande av strandskydd inom detaljplan för Sandvikenområdet i Näslandet, Botkyrka kommun

Beslut

Länsstyrelsen beslutar, med stöd av 7 kap. 15 § miljöbalken, i dess lydelse före den 1 juli 2009, att upphäva strandskyddet inom rubricerad detaljplan. Upphävandet avser kvartersmark för bostäder (B) som inte är strandtomter, i enlighet med detaljplan för Sandvikenområdet, plan 73-05. Upphävandet gäller således inte för fastigheterna Hörningsholm 2:197, 2:194, 2:166, 2:165 samt 2:162 (se bilaga 1).

Bakgrund

Kommunens handläggning

Förslaget till detaljplan för Sandvikenområdet (73-05) vann laga kraft 7 december 1999. Detaljplanen upprättades enligt ÄPBL (1987:10). Syftet med detaljplanen var att ersätta då gällande områdesbestämmelser med en detaljplan som gav en entydig uttalad byggrätt och bättre möjlighet att bevara områdets karaktär samt underlätta hushållningen med områdets naturresurser samt att bevara områdets små enkla fritidshus. Några nya avstyckningar beviljades inte. Intentionen i detaljplanen var att kommunen skulle begära upphävande av strandskyddet för de tomter som inte var strandtomter. Något beslut har dock inte återfunnits. För att rätta detta begär kommunen därför att strandskyddet upphävs inom rubricerad detaljplan för tomter som inte är strandtomter, så att dispens inte behövs för åtgärder inom planområdet. Begäran gäller således inte fastigheterna Hörningsholm 2:197, 2:194, 2:166, 2:165 samt 2:162 då dessa är strandtomter.

Botkyrka kommun har i en skrivelse begärt att Länsstyrelsen ska upphäva strandskyddet i enlighet med skrivelsens bifogade karta. Begäran inkom till Länsstyrelsen den 2 februari 2016. Ansökan avser att strandskydd upphävs för kvartersmark för bostäder som inte är strandtomter i enlighet med detaljplan för Sandvikenområdet, plan 73-05. Begäran gäller således inte för fastigheterna Hörningsholm 2:197, 2:194, 2:166, 2:165 samt 2:162. Kommunen bedömer att tomterna är disponerade på sådant sätt att de inte kan anses vara allemansrättsligt tillgängliga. De saknar därför intresse för det rörliga friluftslivet. Ett upphävande bedöms inte heller påverka förhållandena för växt- och djurliv.

En ny strandskyddslagstiftning infördes den 1 juli 2009. Enligt övergångsbestämmelserna i miljöbalken (2009: 532) ska ärenden som har påbörjats före detta datum behandlas enligt tidigare lagstiftning. Planarbetet för

Datum
2016-03-23

Beteckning
5116-3917-2016

detaljplanen för Sandvikenområdet inleddes före juli 2009 varför äldre bestämmelser ska tillämpas.

Länsstyrelsens bedömning

Enligt 7 kap. 15 § andra stycket miljöbalken, i dess lydelse som var gällande före den 1 juli 2009, får regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer förordna att ett strandskyddsområde som avses ingå i en detaljplan eller omfattas av områdesbestämmelser enligt plan- och bygglagen (1987:10) inte längre ska vara omfattat av strandskydd, om det finns särskilda skäl.

Länsstyrelsen finner att särskilda skäl föreligger för att upphäva strandskyddet i begärd omfattning för kvartersmark för bostäder som inte är strandtomter. De särskilda skäl för att upphäva strandskyddet för berörda områden är att marken i huvudsak redan är ianspråktagen på ett sätt som gör att den saknar betydelse för strandskyddets syften. Upphävandet bedöms inte strida mot strandskyddets syften att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Upplysningar

Genom att detaljplaneärendet inleddes före den 1 juli 2009 är Länsstyrelsen beslutsmyndighet i strandskyddsfrågan. Beslut fattas enligt de äldre bestämmelserna om upphävande i enlighet med 2:a punkten i övergångsbestämmelserna till lag (2009:532) om ändring i miljöbalken.

Detta beslut kan enligt 18 kap. 1 § miljöbalken överklagas hos regeringen, Miljö- och energidepartementet (se bilaga 2).

Beredning

Detta beslut har fattats av planchef Tatjana Joksimović efter föredragning av planhandläggare Valter Perselli. I ärendets handläggning har även länsjurist Tina Stuube deltagit.



Tatjana Joksimović
Planchef



Valter Perselli
Planhandläggare

Bilagor

Bilaga 1, karta över strandskyddsupphävande

Bilaga 2, besvärshänvisning

Kopia av beslutet + (bilaga 1 och 2) till:

Naturvårdsverket, 106 48 STOCKHOLM