

**Detaljplan för fastigheten FÄRENTUNA PRÄSTGÅRD 1:16, Göholmen
i Ekerö kommun, Stockholms län**

PLANBESKRIVNING**HANDLINGAR**

Denna beskrivning med miljökonsekvensbeskrivning och genomförandebeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE

Planen utarbetas för att reglera den bebyggelse och markutnyttjande som kom till på 1950-talet och därvid bevara den karaktär av enkelhet som idag fortfarande finns kvar på Göholmen. Ön är idag, förutom ett äldre torpställe bebyggd med 19 små sportstugor belägna på arrenden.

LÄGE OCH AVGRÄNSNINGAR

Göholmen ligger i Mälaren norr om Färingsö. Planområdet omfattar hela ön, ca 17 ha, samt del av vattenområdet som tillhör fastigheten.

ÄGOFÖRHÅLLANDEN

Ön Göholmen, fastigheten Färentuna Prästgård 1:16, som avstyckats och bildats som en egen exploateringsfastighet, ägs i sin helhet av Stockholms stift. Sportstugorna, som är privatägda, är uppförda på ofri grund. Stugägarna har via ett bostadsarrende idag nyttjanderätten till ett markområde kring respektive stuga. Någon karta som visar arrendelotternas lägen finns inte och arrendelotternas lägen har heller aldrig markerats på marken.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Området omfattas inte av någon tidigare detaljplan. På hela ön gäller strandskydd sedan 1980.

I översiktsplanen för Ekerö kommun, antagen av kommunfullmäktige 1990-06-19 anges inga förändringar av pågående mark- och vattenanvändning på Göholmen.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 1996-06-19 att detaljplan skall upprättas för Göholmen. Ett avtal om detta träffades 1997-05-13 mellan kommunen och markägaren och Göholmen har under 1997 avstyckats från stamfastigheten Färentuna Prästgård 1:1 i samma syfte. Samtidigt säkerställdes genom fastighetsreglering öns behov av redan befintliga och utnyttjade utfarter, parkering, plats för soptunnor m m på fastigheten Färentuna-Ekeby 1:3 på Färingsösidan.

Detaljplanen skall enligt avtalet reglera avgränsningen av tomtplatser kring bef sportstugor och byggrätten på dessa. Avsikten är att inga tomter skall sträcka sig ända ner till stranden. Den mark som inte avsätts som tomtmark skall utgöra allmän plats.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Göholmen består av två skogsklädda höjder (+16 m ö h) med branta sidor ner mot vattnet. Mellan höjderna finns en relativt öppen dalsänka och söder om denna finns en ca 2 ha stor öppen äng. Göholmen nås landvägen via en ca 1 m bred och ca 200 m lång gångbro av trä över Göholmssundet. Sundet utgörs idag av ett sammanhängande vassbälte.

Från gångbron utgår ett välutvecklat nät av stigar som når stugor och bryggor. I princip finns en brygga per stuga varför möjlighet även finns att nå Göholmen med båt till egen bryggplats. Några har också en mindre sjöbod i närheten av bryggan.

Norra sidan av Göholmen utgörs, förutom några bryggor, i huvudsak av orörd natur allemansrättsligt tillgänglig för fritidsbåtar på Mälaren. På södra sidan och i dalsänkan finns totalt 19 sportstugor (varav två ersatts under 1996-97), små och alla i huvudsak av enkel karaktär. Stugorna började uppföras på ofri grund under 50-talet, då med tidsbegränsat bygglov. Först under 80-talet ersattes detta för hållande med permanent bygglov.

På Göholmen finns dessutom sen tidigare ett torp med tvättstuga, lada, uthus och ladugårdsbrygga. Torpet och tvättstugan hyrs ut till sommargäster. Ladan används av stugföreningen som gemensamhetslokal. Uthuset är däremot i mycket dåligt skick.

En mindre luftledning försörjer stugorna med el. Färskvattenförsörjningen (som tidigare skett via två handpumpar, på östra och på västra delen av ön) sker idag genom att var och en bär med sig vatten hemifrån. Stugorna har mycket enkla eller obefintliga avloppssystem.

Kraftledningen 2 x 400 KV berör Göholmen i den nordvästra delen.

Några kända fornlämningar finns inte registrerade på Göholmen.

PLANENS UTFORMNING

Avsikten är att bibehålla den karaktär av enkelhet som idag på sätt och vis gör Göholmen unik. För att bebyggelsen skall bibehålla karaktären av sportstugebebyggelse har byggnadsrätten begränsats och WC-förbud har införts. Vind och källare får inte inredas.

Detaljplanen har utformats så att det går att avstycka tomter kring samtliga stugor. Dessutom har, en tomt föreslagits kring torpet och en kring tvättstugan som idag hyrs ut som fritidshus. Dessutom föreslås ytterligare 5 tomter i den östra delen av ön. Totalt redovisar planen 26 tomtplatser. Tomterna har avgränsats med hänsyn till bef bebyggelse och bef terrängförhållanden i övrigt där bl a behovet av utrymme och läge för erforderliga stigar beaktats. Tomtplatserna varierar i storleken men är minst 1000 kvm. Den största stugan har en byggnadsyta på ca 54 kvm. Byggnadsrätten har i planen maximerats till 60 kvm för huvudbyggnad och för komplementbyggnader till sammanlagt 20 kvm. En brygga per tomt får anläggas. Dessutom får en sjöbod om högst 2,5 kvm per tomt uppföras i närheten av resp brygga.

Sju stugor ligger närmare än 200 m från 400 KV-ledningen. Forskning pågår om ev. hälsorisker av vistelse i lågfrekventa elektriska och magnetiska fält. De forskningsresultat som hittills presenterats har inte gett underlag för några tvingande gränsvärden då man inte på ett övertygande sätt kunna visa att en exponering innebär ökade cancerrisker. Med anledning av detta och det förhållande att husen finns (och fanns före ledningen), deras karaktär och funktion och förhållandena i övrigt har i planen samma byggnadsreglerande bestämmelser föreslagits för dessa tomter som för tomterna i övrigt. Några nya tomter föreslås däremot inte inom respektavståndet. I planen har zonen 200 meter markerats som ett skyddsområde (m).

Lägen för bryggor, sjöbodar och bad har utlagts i planen. Dessutom har en möjlighet att anordna odlingslotter utlagts på ängsmarken närmast gångbron.

All mark, som inte utgör kvartersmark, har i planen utlagts som allmän plats, (naturmark och äng) för att bibehålla Göholmens nuvarande karaktär.

VATTEN OCH AVLOPP

Idag har stugägarna med sig dricksvatten och utnyttjar Mälarens vatten för disk och tvätt. Flera stugor har enkla avlopp ut i marken från diskbänk. Tomtförsäljningen kommer troligtvis att öka intresset för att ordna en eller flera brunnar för att slippa transportera dricksvatten ut till ön. Planen medför dock inget tvång att höja standarden. Den som inte vill dra in vatten behöver inte göra det. WC får inte anläggas.

GEO-Markservice har gjort en utredning (daterad 26 juni 1998) som visar att infiltrationsmöjligheter för BDT-avlopp finns, men att gemensamma avloppsledningar troligtvis behöver anordnas för några av tomterna. I den mån infiltration inte kan ordna på tomten får naturmarken utanför tomterna användas. Alla tomter gränsar mot naturmarken som är omfattande på ön. Endast de som klarat att lösa

avloppsfrågan på ett godtagbart sätt kan utnyttja den tillåtna byggrätten.

Avloppssituationen kommer därför på sikt snarare att förbättras så som skett på två av tomterna där nya stugor redan uppförts.

STRANDSKYDD

I samband med att detaljplanen skall antas kommer länsstyrelsen att behandla frågan om upphävande av strandskyddet inom den enskilda tomtmarken.

I övrigt kommer strandskyddet att kvarstå inom hela planområdet och särskilt tillstånd måste inhämtas från miljö- och byggnadsnämnden för alla förändringar utanför stugtomterna. Tomterna har utformats så att det skall vara möjligt att gå längs stranden.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

När planen vunnit laga kraft kan fastighetsbildningen genomföras och de nya tomterna avstyckas från Färentuna Prästgård 1:16. Kyrkan avser därefter att sälja samtliga tomter och överlåta all övrig mark som inte utgör enskild tomtmark på kommunen. Den stugägare som inte vill köpa kommer att ha möjlighet att tills vidare arrendera den nya fastigheten.

Kyrkan avser att i samband med försäljningen av tomterna, ersätta den befintliga gångbron med en ny i samma läge. På gångbron skall endast gångtrafik vara tillåten.

Då kommunen inte skall vara huvudman för de allmänna platserna bör en gemensamhetsanläggning bildas för det gemensamma natur-, strand- och vattenområdet inkl gångbron, stigar, bryggor, uthus och lada. För förvaltning av de gemensamma anläggningarna bör lämpligen en samfällighetsförening bildas där stugägarna gemensamt får sköta drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är femton år från den dag planen vinner laga kraft. För att vara garanterad att få bygga enligt planen måste bygglov sökas innan genomförandetiden gått ut.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Ett genomförande av planen innebär att tomtplatser bildas kring befintliga stugor och att byggrätterna regleras för dessa.

En fortsatt situation utan detaljplan innebär att det finns en osäkerhet om hur utvecklingen kommer att ske och därmed risker för olämplig belastning av miljön.

I och med att stugorna hamnar på egna fastigheter finns möjlighet att borra egen brunn, men att dra in vatten i huset är däremot bara möjligt om diskvattenavlopp kan ordnas på ett sätt som godkänts av miljö- och byggnadsnämnden. Den som önskar ordna en egen brunn måste söka bygglov för detta. Förslagsvis kan ett antal tomtägare gå ihop om en färskvattenbrunn, i ett läge högre och ovanför alla avloppsutsläpp.

Efter att planen vunnit laga kraft, fastigheterna bildats och om länsstyrelsen där-
 efter upphävt strandskyddet inom dessa får separat TC uppföras utan särskild
 prövning. Att installera WC är däremot av miljöskäl inte tillåtet på Göholmen.

I de fall infiltration av BDT-avlopp av markskäl inte är möjlig på den egna tomten
 får, om markförhållandena så medger, en infiltrationsanläggning anläggas på den
 gemensamma naturmarken. Även en större gemensam infiltrationsanläggning
 bör vara möjlig där naturen så tillåter. Tillstånd lämnas av miljö- och byggnads-
 nämnden. För avloppsanläggning utanför tomtmark krävs dessutom strandskydds-
 dispens.

Täktverksamheten inom Lötentäkten på Munsö, har pågått i över 100 år och be-
 döms pågå ytterligare flera år.

När stugorna på Göholmen uppfördes på 1950-talet låg täktverksamheten närmare
 Göholmen. Idag är det främst sortering, krossning och utlastning
 som orsakar buller som påverkar Göholmen. Vid vissa väderleksförhållanden
 kan, trots avståndet, (ca 500 meter) bullret från täktverksamheten fortplanta sig
 över vattnet och hörs då på Göholmen.

Den rådande situationen har alltså förevarit under mycket lång tid med bebygg-
 elsen längs den södra sidan som vetter mot Munsö medan den norra sidan av ön
 dit, buller från täkten inte når, har karaktären av orörd natur allemansrättsligt
 tillgänglig för det rörliga friluftslivet. Verksamheten sker f n inom det utom-
 husriktvärde (55 dBA) som Naturvårdsverket angivit för bostäder och rekreations-
 ytor i bostäders grannskap. Den detaljplaneläggning som nu sker av Göholmen för
 att i princip endast "frysa" befintliga förhållanden är inte av den karaktären att
 bullerkravet skall höjas. Tanken är att samma bullernivåer som gäller för oplanerade
 områden och detaljplanerade bostadsområden skall tillämpas.

Planen befäster sammanfattningsvis i princip endast de förhållanden som rått på
 Göholmen sen lång tid tillbaka, varför konsekvenserna för miljön blir mycket
 måttliga. En radonundersökning krävs i samband med att befintlig stugor byggs
 till eller ersätts av nya fritidshus.

STADSARKITEKTKONTORET I MAJ 1998



Bo Björkman
 Stadsarkitekt



Rolf Renvall
 Planarkitekt

REVIDERING

Möjligheten att infiltrera enskilt avlopp inom allmän plats har införts som en bestämmelse i planen. Bestämmelserna om dagvatten och värmepump har utgått då detta regleras i annan ordning. Till följd av länsstyrelsens yttrande har ett tillägg gjorts i miljökonsekvensbeskrivningen när det gäller 0-alternativet och i beskrivningen när det gäller vatten och avlopp.

STADSARKITEKTKONTORET I APRIL 1999



Bo Björkman
Stadsarkitekt



Rolf Renvall
Planarkitekt

REVIDERING

Kommunfullmäktige beslöt 1999-06-15 att återremittera ärendet för närmare utredning av framförda invändningar.

Med anledning av kommunfullmäktiges beslut föreslår stadsarkitektkontoret efter att ha berett ärendet ytterligare att planen justeras så att, förutom att strandpromenaden i sin helhet ligger kvar, i princip samtliga av stugägarna under utställningen framförda önskemål om ytterligare ändringar av de blivande tomtgränserna nu kan tillgodoses.

En tomt har tillkommit norr om ladan.

Bestämmelser om högsta antal tomter har ersatts med en bestämmelse om minsta tomtstorlek (1000 kvm). Planen möjliggör därvid 30 tomter. I planen har illustrerats 26 tomter, varav 21 är bebyggda.

Antal bryggplatsmöjligheter har utökats något för att ge större flexibilitet vid val av båtplats. Bestämmelsen om högst en brygga/tomt har dock inte ändrats.

Vissa redaktionella ändringar av bestämmelserna har gjorts samtidigt som förbudet mot wc införts som en bestämmelse i planen.

STADSARKITEKTKONTORET I AUGUSTI 1999



Bo Björkman
Stadsarkitekt



Rolf Renvall
Planarkitekt