

ANTAGANDEHANDLING

Dnr BN0354/01 DP119

DETALJPLAN FÖR TRANHOLMEN I STOCKSUND INOM DANDERYDS KOMMUN

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:2000
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

BAKGRUND

Tranholmens samfällighetsförening har i skrivelse den 1 februari 2001 tagit upp frågan om ny detaljplan för Tranholmen. Föreningen anser att den gällande detaljplanen inte reglerar byggrätten klart och entydigt. Det medför att tomterna bebyggs på ett sätt som inte är förenligt med planens syfte och öns ursprungliga karaktär.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

I planprocessen skall frågan om en ny detaljplan för Tranholmen prövas. Planens intentioner är att ta fram nya ändamålsenliga bestämmelser för att bl a bevara öns karaktär och miljö. Syftet är att se över och tydliggöra byggrättens omfattning på fastigheterna men samtidigt ställa krav på anpassning av ny bebyggelse till tomternas topografi. För att uppnå detta har planen utformats relativt detaljerad med restriktioner som gäller både marken och vattenområdet. Samtidigt ger de nya bestämmelserna flexibilitet vad gäller byggrättens utnyttjande och utformning av bebyggelsen vilket skapar variation inom området och ger möjlighet till alternativa lösningar. I den nya planen regleras också användningen av stränderna och vattenområdet för enskilda bryggor.

PLANDATA

Tranholmen är en ö belägen i Lilla Värtan mellan Lidingö och kommundelen Stocksund i Danderyd. Planområdet har en areal om ca 49 ha varav ca 10 ha vattenområde.

Fastigheterna är i privat ägo. Alla fastigheter är anslutna till Tranholmens fastighetsägares intresseförening UPA och Tranholmens samfällighetsförening. Föreningarna äger och förvaltar grönområden, vattenområden, stigar, belysning, bryggor, samlingslokal, brunnar, vinterbro, elmätare, stall, tennisbana, badplats samt vatten- och avloppsledningar fram till enskild tomts anslutningspunkt.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Enligt kommunens översiktsplan från 1999 bör Tranholmen i första hand användas för fritidsbebyggelse trots att allt fler numera bor året runt på ön. I planen anges att det inte är sannolikt att ön får fast förbindelse till fastlandet och inte heller i övrigt kan ges den standard och service som är rimlig vid permanent boende.

Detaljplan

Den gällande detaljplanen för Tranholmen vann laga kraft 1991-05-30. Enligt denna plan skall ön användas för fritidsbebyggelse på tomter med minsta storlek 1500 kvm. En huvudbyggnad och ett uthus får uppföras med största sammanlagda bruttoarea 60 kvm ovan mark. Huvudbyggnaders nockhöjd har begränsats till 5.5 m och takvinkel till 27 grader. Planen ger rätt att anordna mindre bryggor inom vattenområdet för strandens nyttjande.

KOMMUNALA BESLUT

Program

Kommunstyrelsen har 2001-05-21 § 102 uppdragit åt byggnadsnämnden och tekniska nämnden att utreda förutsättningarna för och konsekvenserna av en planändring för Tranholmen. Miljö och stadsbyggnad har efter förberedande utredningar i en arbetsgrupp bestående av politiker och tjänstemän upprättat ett program för detaljplan. Programmet har varit utsänt på remiss under tiden 2002-10-09 – 12-16 och samråd hållits med de boende 2002-10-24. Byggnadsnämnden har sedan hemställt om planuppdrag hos kommunstyrelsen och i en promemoria beskrivit förutsättningarna för och konsekvenserna av en planändring för Tranholmen.

Planuppdrag

Kommunstyrelsen har den 2003-06-16 § 100 uppdragit åt byggnadsnämnden att i en planprocess pröva frågan om att ändra detaljplanen för Tranholmen. Programförslaget och övrigt som framkommit under remisstiden samt pågående utredningar i arbetsgruppen ligger till grund för planuppdraget. Målsättningen är att en ny detaljplan skall kunna träda ikraft senast den 1 juni 2006 när den nuvarande planens genomförandetid har gått ut.

Ett förslag till detaljplan upprättades 2003-10-15. Förslaget skickades ut på remiss och samrådsmöte hölls 2003-11-26. En arbetsgrupp av boende på Tranholmen har distribuerat en enkät om den nya detaljplanen till alla fastighetsägare på ön. Byggnadsnämnden har tagit del av enkäten och dess sammanställning. Med anledning av inkomna synpunkter har planförslaget bearbetats, främst vad gäller byggrätter.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Tranholmen bör betraktas som en av öarna i Stockholms skärgårdar närmast Stockholm med bevarad naturmiljö. Ön är starkt kuperad och i huvudsak bevuxen med barrskog. Närheten till Stocksund och Stockholm, vattenkontakt och bevarad grönmiljö gör Tranholmen till en unik miljö. Under senare år har mycket vegetation avverkat och omfattande markförändringar utförts på flera tomter vid ny- och tillbyggnad. En fortsättning av denna miljöförändring kommer både på kort- och långsikt att ändra miljön på ett negativt sätt. Därför föreslås i den nya planen restriktioner vad gäller markarbeten. Ny bebyggelse skall anpassas till tomternas topografi och stora träd skall i möjligaste mån bevaras. För att bevara den ursprungliga topografien och miljön ställs krav på att marken inom de mest exponerade områdena närmast strandlinjen inte får ändras i höjdläge. Tomtmarkens nivåer i övrigt får inte förändras mer än +/- 1 meter i förhållande till den nivå som råder vid planens antagande. Marklov fordras vid alla förändringar av markens nivåer. Byggnadsnämnden ges dock möjlighet att efter särskild prövning och om särskilda skäl finns medge mindre avvikelse avseende markförändringar.

Bebyggelse

Bebyggelsen på ön består i huvudsak av små hus uppförda för fritidsboende. På senare tid har dock många fastighetsägare valt att bosätta sig permanent på ön och önskemål på omvandling av miljön ökat. Idag är mer än hälften av de ca 200 fastigheterna bebodda året runt. Många nya hus och tillbyggnader har uppförts under de senaste åren. Byggrätten enligt gällande plan är begränsad till 60 kvm bruttoarea ovan mark. Detta har medfört att många nya byggnader har uppförts med loft eller vindar med låg rumshöjd samt med källare på ett sådant sätt att gällande detaljplan inte har kunnat förhindra en sådan indirekt ökning av byggrätten. Byggrätten har i vissa fall utnyttjats till byggnader med stora volymer vilket inte varit förenligt med den gällande planens syfte.

Kommunledningen har under en förarbete för detaljplanen kommit fram till att ön kan användas för permanentboende, dock med vissa restriktioner. Bland annat får en omvandling från fritidsområde till permanentområde inte omvandla öns karaktär. Husen skall ha en sådan

storlek som är lämpligt för permanent ändamål men samtidigt får inte volymen bli stor och dominerande i stads- och landskapsbilden.

I den nya planen föreslås planbestämmelserna ge möjlighet till flexibilitet vad gäller byggrätt, utformning och höjder på bebyggelsen vilket skapar variation inom området. Huvudbyggnad föreslås få en utökad byggnadsarea till 90 kvm på marken och en begränsning av den totala maxbruttoarean till 180 kvm. Därutöver föreslås rätt att uppföra en fristående komplementbyggnad utan källare om högst 15 kvm. Högsta totalhöjd (nockhöjd) för huvudbyggnad föreslås ökas från 5.5 m till 6.5 m.

Byggrätten kan utnyttjas flexibelt över eller under mark. Källare eller suterrängvåning får endast uppföras under huvudbyggnad och skall ha mätbar area och får inte sträcka sig mer än 2 meter utanför byggnadens fasadliv. Utöver den mätbara maxbruttoarean får inte grunden till en byggnad anordnas till större höjd än 1.5 m från befintlig marknivå (ej medelhöjd). I annat fall krävs det att souterrängvåning anordnas som anpassning av byggnaden till topografin.

MÄTREGLER

Byggnadsarea (BYA) = Den area som en byggnad upptar på marken

Maxbruttoarea (MBTA) = Area av mätbara delar av ett våningsplan begränsad av omslutande byggnadsdelars utsida eller annan angiven begränsning. Entresol (indragen mellanvåning), inglasad balkong och uterum inräknas som mätbar yta. Med mätbar yta menas alla ytor som har en högre höjd än 1.3 m från golv till takbjälklaget ovanpå eller takstolen ovanpå (ej till innertaket).

Äldre bebyggelse

Idag finns ett antal hus som är större än vad den gällande och föreslagna planen tillåter. Husen har använts som permanentbostad sedan många år tillbaka. Dessa hus får inte någon utökad byggrätt i den nya planen.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Enligt kommunens kulturmiljöhandbok finns två byggnader av stort kulturhistoriskt intresse på ön. Det är ett bostadshus på Tranholmen 1:43, Traststigen 134A och en gårdsbyggnad från 1700-talet på Tranholmen 1:50, Starstigen 141A. Gårdsbyggnaden används som gemensamhetslokal och har betecknats med Q vilket innebär att användningen inte regleras i planen men skall anpassas till byggnadens kulturvärde. I planbestämmelserna anges att byggnaderna är särskilt värdefulla och omfattas av 3 kap 12 § plan- och bygglagen där krav ställs på att ändringar av byggnad skall utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag bevaras.

Ny fastighetsbildning

Någon fastighetsplan avses inte upprättas. Genom fastighetsreglering skall gångstigen ner till brofästet överföras från fastigheten Tranholmen 1:104 till den gemensamma fastigheten Tranholmen 1:1. Ett mindre markområde vid Transtigen, ca 180 kvm av Tranholmen 1:1, föreslås kunna försäljas och överföras till någon av de intilliggande fastigheterna Tranholmen 1:9 eller 1:12.

Tillgänglighet

Tranholmen nås vintertid, från 1 oktober till 30 april, med bro för gång- och cykeltrafik från fastlandet. Övrig tid på året nås ön endast med egen båt eller med allmän båttrafik från Ropsten. På grund av att ön är starkt kuperad är den svårtillgänglig för personer med nedsatt rörelseförmåga. Någon persontransport finns inte på ön.

Offentlig service

Det finns ingen skola eller förskola på Tranholmen. Kommunen anordnar båttransport för barnen till bryggor vid Långängsstrand och Stocksunds hamn under de tider då det inte finns

bro till ön. Den sociala servicen, t ex hemtjänst, har hittills inte haft något ärende på ön. Någon dagligvarubutik finns inte på ön.

Broförbindelse

I planen anges en speciell plats för brofäste på Tranholmen.

Geoteknik

Marken består av berg och i dalgångarna av lera.

Radon

Enligt kommunens översiktliga radonkarta ligger största delen av ön inom normalriskområde för radon. I sprickzoner mellan berg- och lerområden finns risk för radonförekomst vilket skall undersökas för val av grundläggningsmetod vid nybyggnad.

Vattenområdet

Vattenområdet föreslås hållas öppet. Inom särskilt markerade områden får småbåts- hamnar med gemensamma bryggor för föreningsmedlemmarnas båtar anordnas. Inom det "öppna vattenområdet" markerat med WV₁ tillåts endast bryggor. Det gäller de fastigheter som har strandtomt som får rätt att uppföra en brygga för eget behov. Bryggans längd från strandkanten får vara högst 12 m varav minst 8 m skall vara flytande. Bryggan får inte uppföras längs med stranden. Restriktionen syftar till att skydda vattenområdet. Byggnadsnämnden kan dock medge mindre avvikelse avseende bryggans längd om det anses nödvändigt och lämpligt.

Vägar och trafik

Vägarna på ön är smala stigar med bitvis kraftiga lutningar. Tranholmens samfällighetsförening tillåter endast motortrafik för väg- och renhållning på ön. Stigar och naturmarken förses med g-område vilket innebär att området tillhör gemensamhetsanläggningen.

Parkering på fastlandet för Tranholmsbor

Kommunen har anlagt en parkeringsplats för drygt 80 bilar norr om Långängsstrand vid Svanholmen. Kommunen ansvarar även för underhåll och tillsyn av parkeringsplatsen. Behovet av parkeringsplatser för boende på Tranholmen kommer att öka vid en permanentisering av Tranholmen. Kommunstyrelsen har 2003-06-16 gett byggnadsnämnden i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för ett område vid Svanholmsparken för att bl a tillskapa fler parkeringsplatser för att tillgodose Tranholmsbornas parkeringsbehov. Planprocessen har påbörjats med remiss av ett program som anger utgångspunkter och mål för planen.

Kollektivtrafik

I dagsläget finns ingen kollektivtrafik till Svanholmen. Kommunen undersöker möjligheten till en bussförbindelse som kan trafikera Långängsstrand under vissa tider på dygnet.

Vatten och avlopp - dagvatten

En gemensamhetsanläggning för vatten och avlopp finns på ön sedan början av 90-talet. Anläggningen är ansluten till det allmänna kommunala va-nätet genom en anslutningspunkt på fastlandet. De flesta fastigheterna är idag anslutna till denna gemensamhetsanläggning.

Fastigheternas dagvatten skall tas om hand i lokalt system som innebär att det infiltreras i marken på den egna tomt. Byggnadsnämnden kan ge avvikelse från detta krav om markens beskaffenhet inte medger infiltration.

Brandvatten

Särskilda anordningar för brandsläckning finns inte på Tranholmen. Södra Roslagens brandförsvarsförbund larmas vid brand och åker ut med båt. Utryckningstiden beräknas till 30 min.

Under de tider när bron finns använder brandförsvaret en fyrhjulig motorcykel som första insats.

EI

Elnätet är utbyggt från Lidingö till Tranholmen.

Avfall

Från maj till september hämtas sopor från respektive fastighet av ett renhållningsföretag. Övrig tid på året lämnas och hämtas sopsorna i sophuset på parkeringsplatsen vid Svanholmen på fastlandet. En uppsamlingsplats för avfall och anges i planförslaget.

Utformning av den yttre miljön för att förhindra brott

Polismyndigheten rekommenderar att ett brottsförebyggande tänkande finns med vid ny- och tillbyggnad av fastigheter och vid utformning av den yttre miljön. Området skall för att avhålla brottslingar från att begå brott upplevas som lättöverskådligt, väl upplyst och välordnat. Gångvägarna i området bör vara väl belysta och utformade så att de lätt kan överblickas.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 10 år räknat från den dag planen vinner laga kraft.

MILJÖKONSEKVENSER

Plan- och bygglagen, PBL, föreskriver att "en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) skall upprättas, om detaljplanen medger en användning av mark eller byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser". Vid genomgång av en Boverkets checklista för behovsbedömning av MKB har konstaterats att detta kriterium inte gäller för det pågående planarbetet för Tranholmen. Någon miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD 2004-11-22

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

Ewy-Marie Staflund
Planingenjör

ANTAGANDEHANDLING

Dnr BN 0354/01 DP119

**DETALJPLAN FÖR TRANHOLMEN
I STOCKSUND INOM DANDERYDS KOMMUN****GENOMFÖRANDEBESKRIVNING****GENOMFÖRANDETID**

Planens genomförandetid är 10 år räknad från dagen då planen vunnit laga kraft. Det betyder att fastighetsägare under denna tid är garanterad att få bygga enligt denna plan. Även efter genomförandetidens utgång får man bygga enligt planen tills kommunen beslutar att upphäva planen eller ändra den. Om så sker efter genomförandetidens slut utgår ingen ersättning för eventuell förlorad byggrätt.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidsplan

Planprocessen

2001-05-21	Kommunstyrelsen uppdrar till byggnadsnämnden att utreda förutsättningar för att ändra detaljplanen för Tranholmen
2002-10-09—12-16	Samråd om program
2003-06-15	Kommunstyrelsen uppdrar åt byggnadsnämnden att upprätta förslag till detaljplan
2003-11-10—01-19	Samråd om planförslag
2004-05-12—09-06	Nytt samråd om ändrat planförslag
2004-12-01	Byggnadsnämnden beslutar om utställning
2005-01-10--03-31	Utställning
2005-05-03	Byggnadsnämnden tillstyrker planen
2005-08-00	Kommunfullmäktige antar planen

Under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar anta planen och att beslutet vinner laga kraft inom en månad från beslutsdatum börjar planen gälla senast från och med 2006-06-01.

Ansvarsfördelning-Huvudmannaskap

Kommunen har det övergripande ansvaret för planens formella hantering. Kommunen är inte huvudman för allmän plats inom planområdet. Tranholmen samfällighetsförening ansvarar för gemensamhetsanläggningar bestående bl a av vägar, vatten- och avloppsanläggningar, sopstationer, grönområden, allmänna platser och bryggor samt uppläggningsplatser,

Varje fastighetsägare ansvarar för genomförande av planen på sin egen fastighet.

Avtal

Utanför planområdet, främst i Strandängen, finns båt- och bilplatser samt vintertid bro från Svanholmen till Tranholmen. Allt detta måste regleras i avtal eller anläggningsförrättning som upprättas mellan Danderyds kommun och Tranholmens samfällighetsförening.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsplan

Någon fastighetsplan avses inte upprättas.

Fastighetsbildning

Vid genomförandet av den nya planen behöver fastighetsrättsliga åtgärder enligt nedanstående redovisning vidtas.

Ett område om ca 180 kvm av Tranholmen 1:1 vid Transtigen föreslås försäljas och överförs till någon av de intilliggande fastigheterna Tranholmen 1:9 eller 1:12.

Gångstigen ner till brofästet föreslås överföras från fastigheten Tranholmen 1:104 till den gemensamma fastigheten Tranholmen 1:1.

Fastighetsägarna initierar och bekostar ny fastighetsbildning efter förvärv av dessa områden.

Gemensamhetsanläggningar, servitut mm

Gemensamhetsanläggningen måste omprövas eftersom mark som idag används av gemensamhetsanläggningen avses överföras till bostadstomt.

TEKNISKA FRÅGOR

Vägar och va

Föreningens gång- och cykelstigar är sedan länge utbyggda i området.

Va-systemet utbyggdes i början av 90-talet och är enligt Tranholmens samfällighetsförening dimensionerat för permanentboende. Vid ökat behov är föreningen ansvarig för utbyggnad av ledningsnätet.

Kommunikationer och parkeringsplatser på fastlandet

I Strandängen vid Långängsvägen i Stocksund finns idag drygt 80 parkeringsplatser anlagda för boende på Tranholmen. Byggnadsnämnden har fått i uppdrag att i en ny plan utreda möjligheten att anlägga fler parkeringsplatser i Strandängen. I uppdraget ingår också att undersöka förutsättningarna för en allmän bussförbindelse ner till området. Planprocessen har börjat med remiss av ett program som anger utgångspunkter och mål för en ny plan.

ÖVRIGT

Genomförandebeskrivningen är inte rättsligt bindande och kan inte överklagas.

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD 2004-11-22

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

Ewy-Marie Staflund
Planingenjör

Byggnadsnämndens har 2004-12-01 §152 beslutat att ställa ut detaljplanen under tiden 24 januari – 31 mars 2005.

Miljö och stadsbyggnad 2005-01-17

Ewy-Marie Staflund
Planingenjör