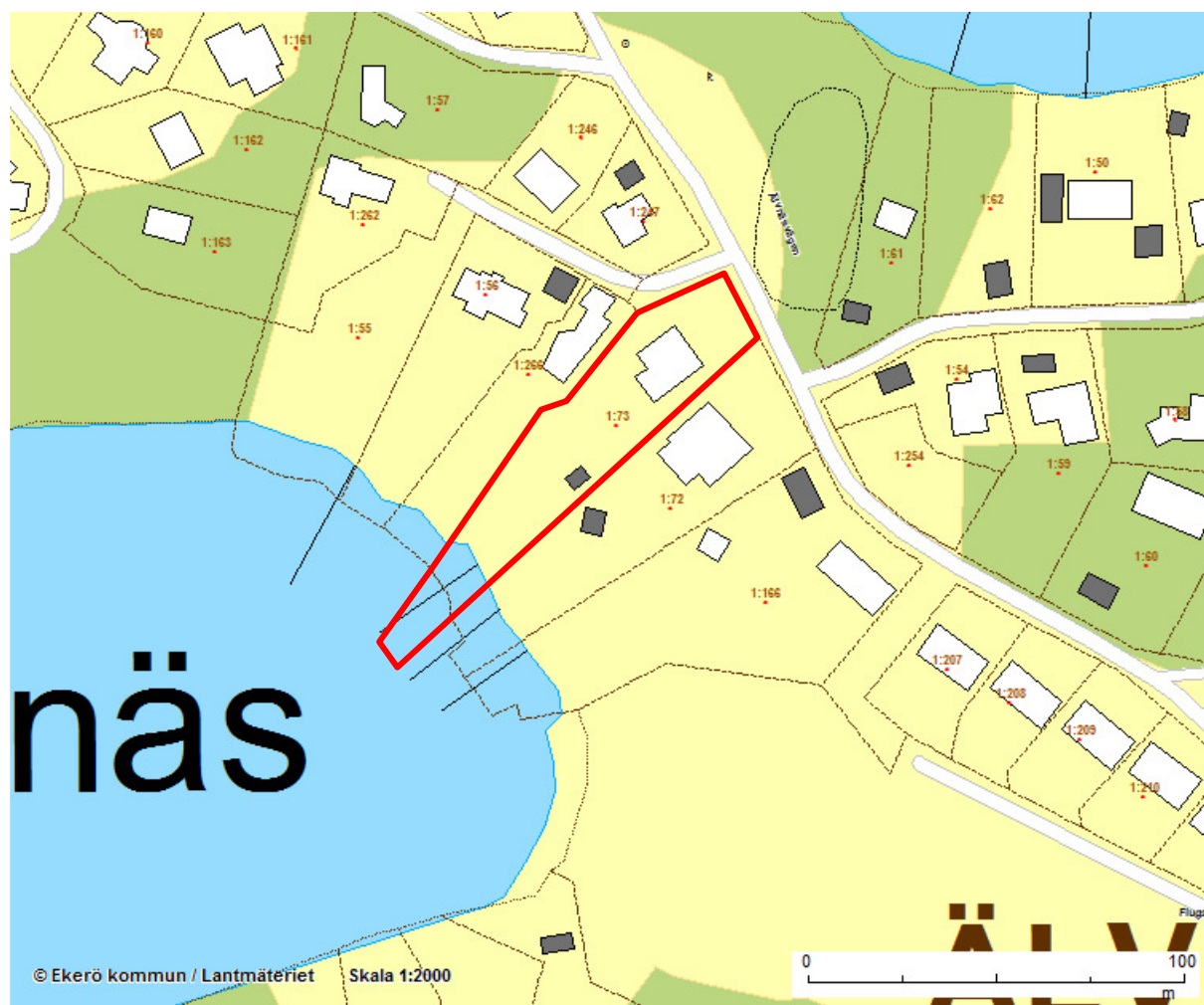


**ANTAGANDE  
ENKELT PLANFÖRFARANDE**

**Detaljplan för fastigheten Älvnäs 1:73 på Ekerö i Ekerö  
kommun, Stockholms län**

dnr PLAN.2010.3.214

**PLANBESKRIVNING**



*Röd linje avgränsar planområdet.*

**HANDLINGAR**

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning

**PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Syftet med detaljplanen är möjliggöra att en tomt kan avstyckas och att en ny byggrätt skapas.

**PLANDATA**

Området är beläget i Älvnäs och utgörs till största delen av fastigheten Älvnäs 1:73, som omfattar 2215 kvm land och 151 kvm vatten, totalt 2366 kvm. Planområdet omfattar också vattenområde inom del av fastigheten Älvnäs 1:1.

Fastigheten Älvnäs 1:73 är privatägd. Älvnäs 1:1 ägs av Älvnäs Tomtägarförening upa.

**FÖRFARANDE**

Detaljplanen hanteras enligt plan- och bygglagen 1987:10 (ÄPBL) då planarbetet påbörjats före den 2 maj 2011. Enligt övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen 2010:900, ska äldre föreskrifter ”fortfarande gälla för mål och ärenden som har påbörjats före den 2 maj 2011 och mål och ärenden som avser överklagande av beslut i ett sådant mål eller ärende till dess målet eller ärendet är slutligt avgjort.”

Planen är av begränsad betydelse och saknar intresse för en bredare allmänhet vilket motiverar att planen hanteras med ett enkelt planförfarande (ÄPBL 5 kap. 28§).

**TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN****Riksintressen**

Planområdet, liksom hela Ekerö kommun, omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap 1-2 §§ MB. Med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns omfattas Mälaren med öar och strandområden i sin helhet av riksintresse. Inom detta område ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

**Översiktsplanen**

Enligt Ekerö kommuns översiktsplan, antagen i december 2005, anges Älvnäs som befintlig tätort och ligger inom tätortsbandet där det främsta tillskottet av bostäder ska ske.

**Detaljplaner**

För Älvnäs 1:73 gäller en detaljplan, som vann laga kraft 1993-05-06. Enligt denna är minsta tomtstorlek 1 500 kvm för området med fastigheterna Älvnäs 1:66, 1:72 och 1:73. Detta område består av strandtomter. Detaljplanen är utformad med en bred zon närmast vattnet som inte ska bebyggas och därefter en zon, som endast får bebyggas med garage eller uthus.

Ett område norr om Koltrastvägen, inom samma plan, utgörs också av strandnära tomter och har samma bestämmelse om tomtstorlek. För de delar av planområdet som inte ligger nära vatten gäller tomtstorlek om minst 800 kvm.

För angränsande område i väster gäller en annan detaljplan, från 1997. Inom hela den planen gäller tomtstorlek om minst 1 000 kvm.

### **Vattenskyddsområde**

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde för östra Mälaren, inom vilket särskilda föreskrifter har tagits fram i samverkan mellan Länsstyrelsen i Stockholms län, Stockholm Vatten, Norrvatten och Ekerö kommun. Skyddsföreskrifterna finns att ta del av hos de medverkande instanserna och ska beaktas vid exploatering av programområdet.

### **Strandskydd**

Hela det aktuella planområdet ligger inom 100 meter från vattenlinjen och strandskyddet återinträder i och med en ny planprocess. Se vidare under Miljöpåverkan.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Natur, mark och vatten**

- Mark och vegetation

Planområdet sluttar mot Mälaren och omfattas av tomtmark.

### **Översvämning**

I den översiktsplan som antogs av kommunfullmäktige den 13 december 2005 har risken för översvämningar behandlats. I denna anges att risken för översvämningar ska beaktas vid placering av nya bostadsbyggnader. Ny huvudbyggnad får därför inte placeras lägre än på +2,3 (i höjdsystem RH00) enligt Länsstyrelsens önskemål.

### **Bebyggelse**

- Bostäder

Planområdet är bebyggt med en villa samt komplementbyggnader. Bebyggelse, i form av villor, gränsar till planområdet.

Bestämmelsen om minsta tomtstorlek ändras från 1500 kvm till 1000 kvm, vilket är densamma som i gällande detaljplan för västra Älvnäs, direkt väster om Älvnäs 1:73.

Planområdet avses kunna styckas i två villatomter, varav den övre redan är bebyggd med huvudbyggnad. Ny bostad får uppföras på den nedre fastigheten. Byggrätten begränsas till maximalt 220 kvm byggnadsarea.

Med hänsyn till landskapsbild samt insyn och utsikt för grannfastigheter tillåts inte en högre nockhöjd är +9,5 i meter över nollnivån. Marken intill den nya byggnadens övre plan får inte läggas högre än på +5,0. Befintlig mark där ny huvudbyggnad föreslås utgörs av en plåtå med en övre nivå på +6,0-+7,0.

- Kommersiell service

Närmaste livsmedelsbutik finns i Träkvista cirka 2 km från planområdet. Övrig samhällsservice finns i Ekerö centrum cirka 4 km från planområdet.

### **Gator och trafik**

- Gatunät, GCM-trafik

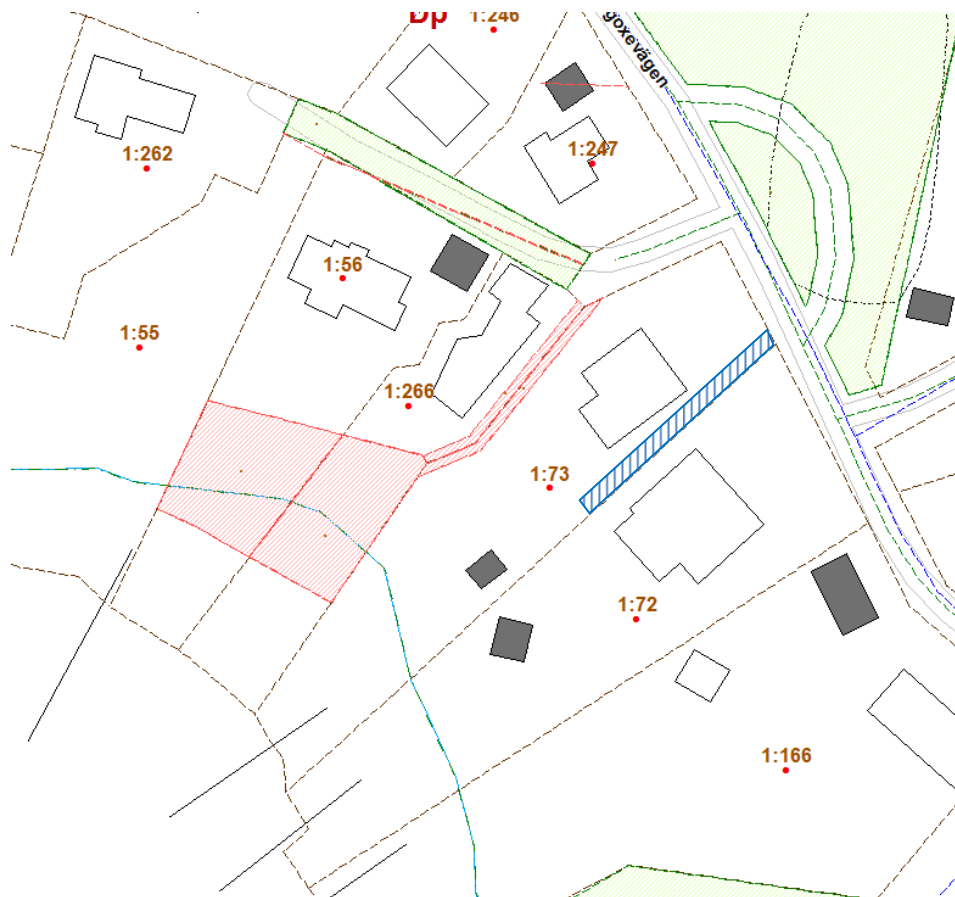
Vägarna i området handhas av Älvnäs tomtägarförening.

- Kollektivtrafik

Busslinje 342 trafikerar området med halvtimmestrafik.

#### - Parkering, angöring, tillfart/utfart

Befintlig väg, som omfattar 1,5 meter av Älvnäs 1:73 samt 1,5 meter av fastigheten Älvnäs 1:266, är ett servitut till förmån för Träkvista 1:55, 1:56, 1:73 och 1:266. Det befintliga servitutet gäller endast gångtrafik, godstrafik med fyrhjuling samt biltransport för upptagande och isättning av båt. Det innefattar inte in- och utfartstrafik för bostadsfastighet. För sådant användande behöver servitutet ändras eller nytt servitut bildas.



Utdrag ur fastighetsregisterkartan. Gällande servitutsområden markerade med rött. Blå markering visar föreslagen infart.

För att inte behöva påverka befintlig servitutsväg föreslås tillfart till ny avstyckning ske genom infart på östra sidan av tomten. Lutningen på infarten bör inte överstiga 1:12 med hänsyn till tillgängligheten för funktionshindrade.

#### **Bryggor**

Befintlig brygga till Älvnäs 1:73 ligger delvis inom vattenområde, som ingår i gällande detaljplan för västra Älvnäs, dvs en annan detaljplan än för landområdet, och är avsatt för badbryggor för gemensamt behov.

#### **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

##### **VA**

Älvnäs ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Ny bostadsbebyggelse skall anslutas till kommunalt vatten och avlopp till förbindelsepunkt i Älvnäsvägen. Utbyggnad vatten och avlopp till den nya tomten får ske inom tomtmark, med ledning över den övre delen av nuvarande Älvnäs 1:73. Om inte ny avstyckning görs med skafftomt behövs servitut för ledning.

### **Sophantering**

Sophanteringen för ny avstyckning kan ske intill befintlig sophantering för Älvnäs 1:73 utmed Älvnäsvägen. Utrymme avsätts i detaljplanen för vilket servitut kan bildas.

### **Dagvatten**

Dagvatten ska omhändertas inom tomten. Dagvatten från övre del behöver fördröjas och/eller infiltrera eller ledas över nedre avstyckning om inte infiltration eller fördröjning kan erhållas.

### **El**

Befintlig el-servis till Älvnäs 1:73 går i den tänkta servitutsvägen. Om det blir aktuellt att flytta eller utföra åtgärder av befintliga anläggningar utförs detta efter beställning till Fortum och bekostas av byggherren/exploatören. El till ny avstyckning kan förläggas i samma läge som ny infart.

### **MILJÖPÅVERKAN**

#### **Behovsbedömning**

Detaljplanen bedöms inte innebära sådan betydande påverkan på miljön som fordrar en miljökonsekvensbeskrivning enligt Plan- och bygglagen eller miljöbedömning enligt miljöbalken.

#### **Upphävande av strandskydd inom kvartersmark**

Länsstyrelsen är beslutsmyndighet för strandskyddsfrågan då planområdet ligger inom vattenskyddsområdet för Mälaren. Eftersom strandskyddet automatiskt återinförs vid upprättandet av ny detaljplan har kommunen inkommit med särskild begäran om strandskyddsupphävande till Länsstyrelsen.

Som särskilda skäl för ett upphävande angav kommunen följande:

- Markområdet är ianspråktaget som etablerad hemfridszon för bostadsbebyggelse med iordningsställd tomtmark och är inte allemansrättsligt tillgängligt. Hela fastigheten ligger inom 100 meter från strandlinjen och är bebyggd med huvudbyggnad samt flera komplementbyggnader och omgärdas av staket. På ömse sidor av området ligger ytterligare bostadstomter. Några naturvärden har inte uppmärksamrats. Marken bedöms därför sakna betydelse för strandskyddets syften. Intresset av bostadsbyggande bedöms därutöver i detta fall väga tyngre än strandskyddsintresset.

Länsstyrelsen beslutade 2013-12-20 (bet 5116-28681-2013) att upphäva strandskyddet inom del av detaljplan för Älvnäs 1:73. Upphävandet gäller inom kvartersmarken men inte inom vattenområdet.

Länsstyrelsens bedömning: *Området där kommunen önskar att strandskyddet ska upphävas omfattas idag av befintlig detaljplan i vilken strandskyddet är upphävt i befintlig del. Strandskyddsfrågan aktualiseras till följd av att kommunen har för avsikt att ersätta del av befintlig detaljplan med en ny detaljplan. Länsstyrelsen gör bedömningen att det område inom detaljplanen som är utpekad som kvartersmark redan är i anspråktaget som tomtmark på grund av befintlig bebyggelse. Hemfridszonen från den befintliga huvudbyggnaden bedöms sträcka sig ned till strandlinjen varför området kan anses sakna betydelse för strandskyddets syften. Länsstyrelsen finner att särskilda skäl enligt 7 kap 18 c § punkt 5 miljöbalken föreligger för att upphäva strandskyddet inom det område som redovisas på till*



*beslutet bifogad karta samt att ett upphävande av strandsyddet är förenligt med strandskyddets syften och miljöbalkens hushållningsbestämmelser.*

### **Konsekvenser**

Inga konsekvenser för en bredare allmänhet föreligger.

De närmsta grannarna på ömse sidor kommer få konsekvenser av den nya byggnaden, vad gäller sikt och insyn.

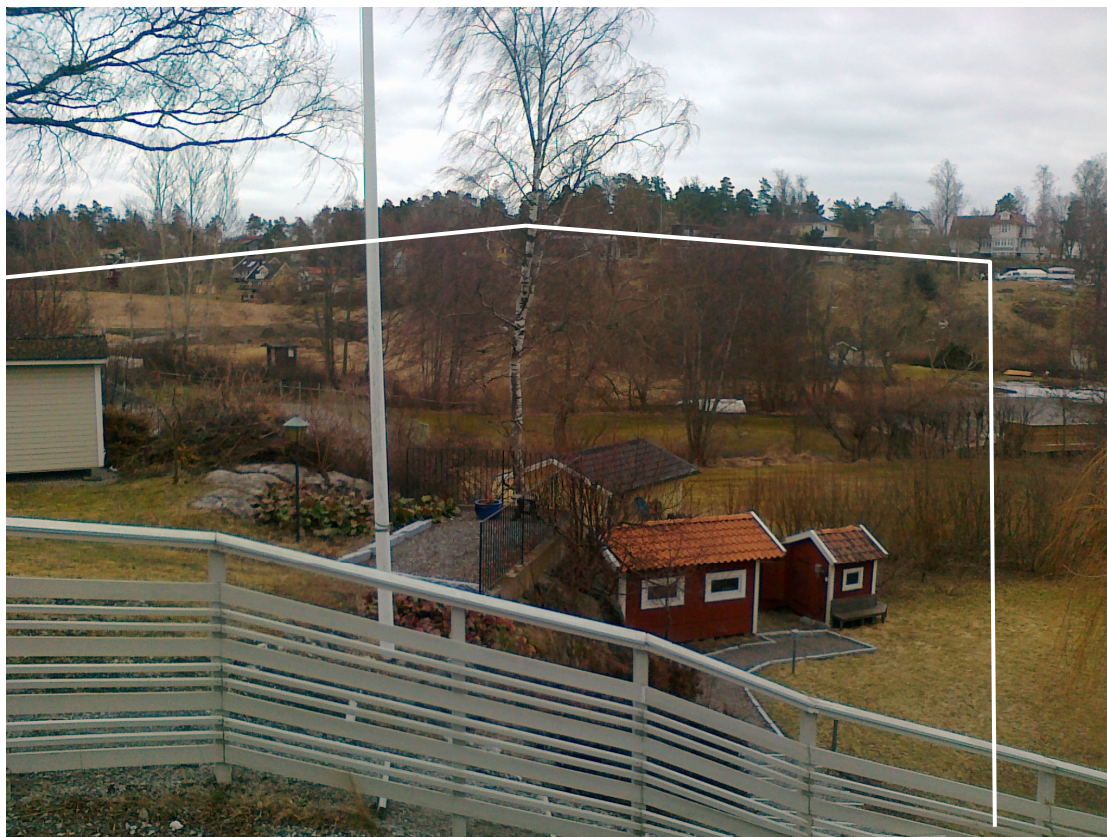


*Vy från Älvnäs 1:72, från terrass i jämnhöjd med golvnivå inomhus på markplan. Ny byggnad ungefärligt markerad med vit linje.*



*Vy från pooldäck på Älvnäs 1:72. Ny byggnad ungefärligt markerad med vit yta. Björk till höger står i princip exakt i yttersta hushörn för ny huvudbyggnad.*



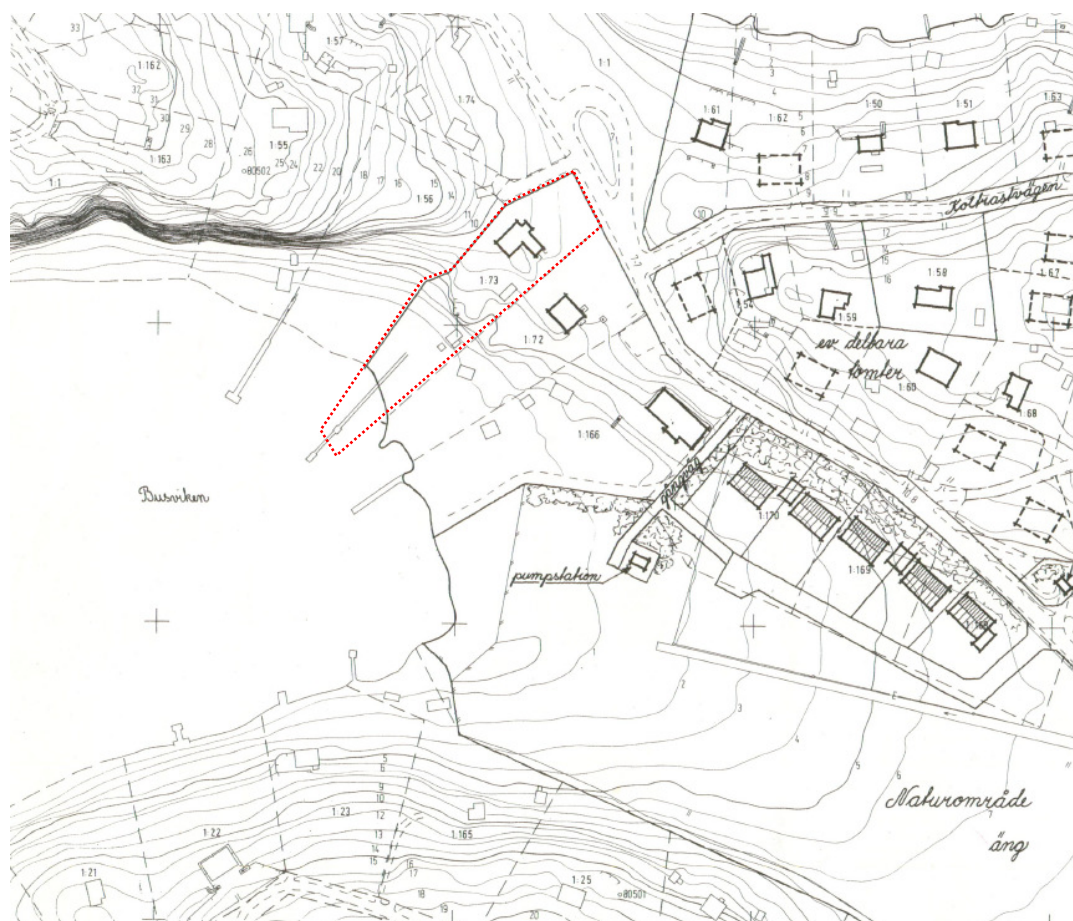


*Vy mot Älvnäs 1:73 från Älvnäs 1:266, från terrass i nivå med innergolv i markplan. Ny byggnad ungefärligt markerad med vit linje.*



*Vy mot Mälaren från Älvnäs 1:266 från samma punkt som i fotot ovan. Älvnäs 1:73 utanför bilden mot vänster.*





Utdrag ur illustration till gällande detaljplan för Älvnäs 1:73 om marken öster därom (1993).



Ortofoto 2012. Vit linje anger plangränsen.



## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

### **Exploateringsavtal**

Innan detaljplanen antas kommer kommunen eventuellt att sluta avtal med fastighetsägaren för reglering av kostnader för gemensamma anläggningar, som i detta fall avser sophantering.

### **Servitut**

Servitut för ledningar samt infart behövs om den nya fastigheten avstyckas utan sk ”skaft” för infart och ledningar. Berörda markägare tar initiativ och bekostar sådan förrättning.

Ny bostadsfastighet kommer i samband med lantmåteriförrättning att anslutas bl a till gemensamhetsanläggningen Älvnäs ga:3 som förvaltas av Älvnäs vägförening.

### **Avstyckning**

Planen möjliggör avstyckning som kräver lantmåteriförrättning.

### **Genomförandetid**

Planens genomförandetid är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Om detaljplanen ändras under genomförandetiden kan fastighetsägarna få rätt till ersättning.

### **Huvudmannaskap**

Kommunen är inte huvudman för allmän plats som gränsar till planområdet.

## **STADSARKITEKTKONTORET**

Johan Andrade Hagland  
Miljö- och stadsbyggnadschef

Monika Stenberg  
planchef