



enligt sändlista
2013-09-09

**UNDERRÄTTELSE
ENKELT PLANFÖRFARANDE**

**Detaljplan för fastigheten Älvnäs 1:73 på Ekerö i Ekerö kommun,
Stockholms län** dnr PLAN.2010.3

Stadsarkitektkontoret i Ekerö kommun har fått i uppdrag att utarbeta en detaljplan för fastigheten Älvnäs 1:73. Syftet är att möjliggöra att en tomt kan avstyckas och att en ny byggrätt skapas. Strandskyddet avses upphävas inom kvartersmark.

Ett planförslag har upprättats och varit ute på samråd. Utifrån inkomna synpunkter har ändringar gjorts i planhandlingen, vilka redovisas i samrådsredogörelsen.

Det ändrade planförslaget skickas nu ut på underrättelse till berörda fastighetsägare (sakägare) och instanser. Under tiden 10 september – 8 oktober 2013, finns planhandlingarna även att ta del av på kommunens hemsida www.ekero.se/detaljplaner.

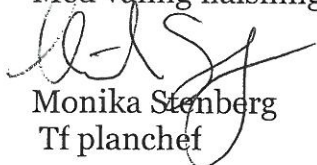
Eventuella synpunkter på förslaget ska vara stadsarkitektkontoret tillhanda **senast den 8 oktober** under adress: Ekerö kommun, Stadsarkitektkontoret, Box 205, 178 23 Ekerö. Synpunkter kan också skickas med e-post till stadsarkitektkontoret@ekero.se.

Underrättelsen sker enligt reglerna för enkelt planförfarande (5 kap 28 § PBL). Det här är sista tillfället att lämna synpunkter innan detaljplanen kan antas.

De fastighetsägare som tagit emot handlingar ska informera eventuella hyresgäster och arrendatorer.

Den som vill ha ytterligare upplysningar eller vill diskutera detaljplanen kan ringa till stadsarkitektkontoret, Monika Stenberg, 08-560 391 40, monika.stenberg@ekero.se

Med vänlig hälsning



Monika Stenberg
Tf planchef

Handlingar:

- plankarta (A3)
- planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- samrådsredogörelse



**EKERÖ
KOMMUN**

Stadsarkitektkontoret

2013-09-09

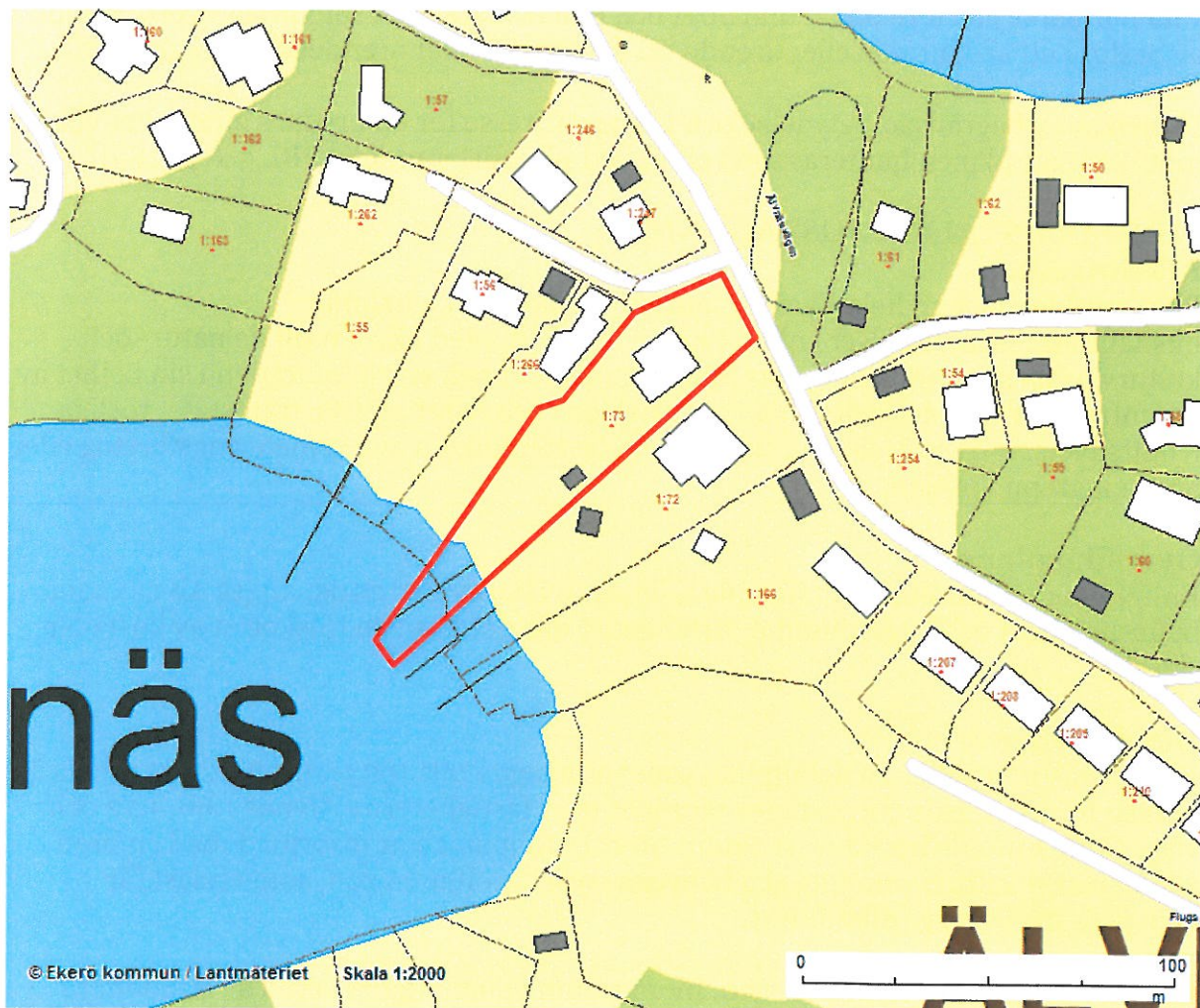
EKERÖ KOMMUN SOCIALNÄMNDEN	
Ankom	2013 -09- 0 9
Dnr:	SN13/23-214

**UNDERRÄTTELSE
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. Strandskyddet behöver därmed upphävas på nytt efter ansökan till Länsstyrelsen.

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 minst 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 än +11,5 i meter över nollnivå. Marken intill den nya byggnadens övre plan får inte läggas högre än på +7,0. Befintlig mark där ny huvudbyggnad föreslås utgörs av en platå 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 halvtimmetrafik.

- 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.

Tillfart till ny avstyckning föreslås ske genom infart på västra sidan av tomten. Den föreslås dock bara till hälften sammanfalla med befintlig servitutsväg och placeras helt inom nuvarande Älvnäs 1:73. En ändring av servitutet krävs så marken inom Älvnäs 1:73 fram till ny tomtgräns kan nyttjas för iläggning av båtar samt även infart till ny avstyckning. Lutningen på infarten bör inte överstiga 1:12 med hänsyn till tillgängligheten för funktionshindrade.



Skiss över ny infart. Prickad linje är befintligt läge för servitut. Ny servitutsväg (gult område) föreslås förskjutas österut i den övre delen.

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 skafttomt behövs servitut för ledning.

Sophantering

Intilliggande fastigheter har kärl stående vid gatan mot Älvnäsvägen. Här kan ytterligare kärl placeras.

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 ska kommunen komma in med en särskild begäran om strandskyddsupphävande till Länsstyrelsen. Detaljplanen bör inte antas förrän Länsstyrelsen beslut om att upphäva strandskyddet har vunnit laga kraft.

Under planprocessen återinförs strandskydd på land inom 100 meter från strandlinjen. Planen förutsätter att strandskyddet upphävs inom kvartersmark. Däremot föreslås att strandskyddet kvarstår inom vattenområdet. Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Ett upphävande får göras endast om det finns särskilda skäl och intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.

Som särskilda skäl för ett upphävande anges 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 uppmärksamats. Marken bedöms därför sakna betydelse för strandskyddets syften.

Intresset av bostadsbyggande bedöms därutöver i detta fall väga tyngre än strandskyddsintresset.

Med stöd av ovanstående särskilda skäl och aktuellt detaljplaneförslag anholder Ekerö kommun om att länsstyrelsen upphäver strandskyddet för berörd del av planområdet enligt kartbilaga.

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.



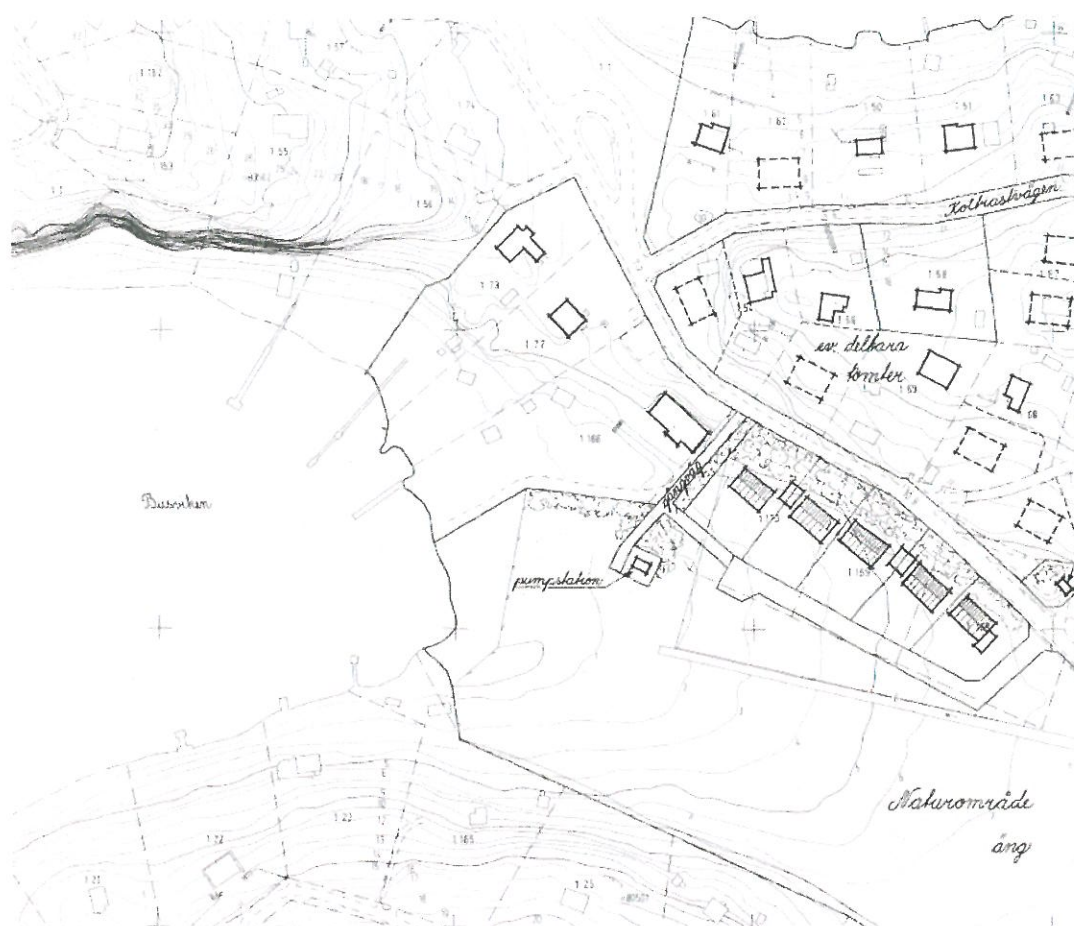
Vy från pooldäck på Älvnäs 1:72. Ny byggnad ungefärligt markerad med vit yta. Björk till höger står i princip exakt i yttersta hushörn för ny huvudbyggnad.



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.

Servitut

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

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
Tf planchef



**EKERÖ
KOMMUN**

Stadsarkitektkontoret



**UNDERRÄTTELSE
ENKELT PLANFÖRFARANDE**

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

Dnr PLAN 2010.3.214

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Samråd har genomförts under perioden 8 december 2010 till 12 januari 2011. Planhandlingarna har skickats ut till berörda sakägare och instanser enligt separat sändlista samt funnits uppsatt på Ekerö bibliotek, stadsarkitektkontoret och på kommunens hemsida.

Nedan följer en sammanställning av de skriftliga yttrandena som har kommit in under samrådet.

Även ansökan med bilagor samt de underhandssynpunkter som inkommit från fastighetsägare efter samrådstiden har införts i samrådsredogörelsen. Efter samråd har Stadsarkitektkontoret samt byggnadsnämndens beredning besiktigt fastigheten och grannfastigheterna. Stadsarkitektkontoret har haft möte med fastighetsägaren för Älvnäs 1:73 samt grannfastigheterna Älvnäs 1:72 och 1:266. Därefter har ytterligare synpunkter inkommit, vilka redovisas här.

Myndigheter, kommunala nämnder etc.	
Länsstyrelsen i Stockholms län Länsstyrelsen informerar om att de är beslutsmyndighet för strandskyddsfrågan då planområdet ligger inom vattenskyddsområdet för Mälaren. Eftersom strandskyddet automatiskt återinförs vid ändring av detaljplan kommer kommunen behöva komma in med en särskild begäran om strandskyddsupphävande. Detaljplanen bör inte antas förrän Länsstyrelsen beslut om att upphäva strandskyddet har vunnit laga kraft. Länsstyrelsens preliminära bedömning är att möjlighet finns att upphäva strandskyddet. Planbestämmelsen "b₃" bör ändras så att en lägsta föreskriven plushöjd anges. Länsstyrelsen rekommenderar att kommunen utgår från de höjder som finns angivna i den Regionala utvecklingsplanen för Stockhomsregionen, RUFS 2010, angående risk för översvämning i Mälaren. Huset bör lokaliseras ovanför det högsta dimensionerade flödet på + 2,3 meter (RH₀₀), räknat från lägsta golvnivå.	Stadsarkitektkontorets kommentar: <i>Kommunen avser inkomma till länsstyrelsen med begäran om strandskyddsupphävande innan planen antas. Planbeskrivningen kompletteras med skrivning om strandskyddet samt särskilda skäl för upphävandet.</i> <i>Planbestämmelsen "b₃" har ändrats enligt länsstyrelsens rekommendationer. För bestämmelsen "b₃" har även benämningen ändrats till "b".</i>
Trafikverket Har ingen erinran.	
Lantmäterimyndigheten På plankartan finns bokstäverna "a" och "b" som kan antas vara det befintliga servitut som nämns i planbeskrivningen, men det saknas förklaring till dem i planhandlingarna. Detta bör tydliggöras, och då även att området "a" inom planområdet skall vara tillgängligt för utfart/servitut samt att området "b" ligger utanför planområdet. 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, eftersom in- och utfartstrafik innebär en ökad belastning på området och Älvnäs 1:266 (som blir berörd i fortsättningen). Uppplysningsvis pågår en	Stadsarkitektkontorets kommentar: <i>Plankartan revideras angående infart.</i> <i>Planbeskrivningen har förtydligats angående servitutet enligt Lantmäterimyndighetens rekommendationer.</i> <i>Då lantmäteriförrättningen</i>

lantmäteriförrättning där uppgrundat markområdet samt vattenområde efter överenskommelse ska överföras från Älvnäs 1:1 till Älvnäs 1:73. Om beslutet vinner laga kraft kan planhandlingarna justeras därefter.	<i>genomförts och vunnit laga kraft har planhandlingarna även justerats efter detta.</i>
Miljönämnden, Ekerö kommun Miljönämnden har inget att invända mot detaljplanen.	
Södertörns brandförsvarsförbund Södertörns brandförsvarsförbunds PM 608 och PM 609 bör beaktas i projekteringsarbetet, i syfte att säkerställa räddningstjänstens framkomlighet och brandvattenförsörjning. Vattennätet i det ändrade planområdet bör kunna klara att försörja sprinkler i de byggnader det kan bli aktuellt. I de fall kommande exploatörer är kända bör en diskussion ske mellan kommunen och dessa redan i detaljplaneskedet.	Stadsarkitektkontorets kommentar: <i>Räddningstjänstens framkomlighet och brandvattenförsörjning ska säkerställas. För infarten föreslås en lutning på 1:12.</i>

Övriga	
Stockholm Vatten AB Området ligger inom attenskyddsområdet för ytvattentäkter i Östra Mälaren. De föreskrifter och rekommendationer som finns måste följas. Mälaren omfattas dessutom av Vattendirektivet. Det innebär att nuvarande status ska förbättras och åtgärdsprogram ska upprättas och genomföras. Det är därför mycket viktigt att hela fastigheten ansluts till kommunalt VA. I övrigt inget att erinra.	Stadsarkitektkontorets kommentar: <i>Ny bostadsbebyggelse skall anslutas till kommunalt vatten och avlopp.</i>
TeliaSonera Skanova Access AB Har inget att erinra.	
Vattenfall Eldistribution AB Har inte några anläggningar som berörs och har därför inte något att erinra mot planförslaget.	
Mälaröarnas naturskyddsförening Anser att undantag från strandskydd bör lämnas med stor restriktivitet, speciellt i områden som Ekerö tätort där många människor vistas. Det bör finnas möjlighet att promenera och komma nära stränder på fler ställen än på de av kommunen anordnade badplatserna. Mälaröarnas naturskyddsförening anser därför att strandskyddet inte bör upphävas i det aktuella planområdet. Anser att den del av fastigheten Älvnäs 1:1 som nu avses överföras till Älvnäs 1:73 är ett strandområde som inte kan kallas tomtmark varvid Mälaröarnas naturskyddsförening inte anser att det finns särskilda skäl att upphäva strandskyddet. Mälaröarnas naturskyddsförening kan inte se att strandskyddet enligt miljöbalken kan delas upp så att det endast gäller inom vattenområdet och är upphävt inom landområdet. Framför att det enligt planförslaget är svårt att förstå vad som gäller nu och vilka förändringar förslaget innebär. Nuvarande gräns för fastigheten Älvnäs 1:73 samt fastigheten Älvnäs 1:1 saknas på plankartan. Det framgår inte heller i planbeskrivningen att minsta tomtstorlek föreslås ändras till 1000 kvm.	<i>Stadsarkitektkontorets kommentar:</i> <i>Hela det aktuella planområdet ligger inom 100 meter från vattenlinjen och strandskyddet återinträder i och med en ny planprocess. Strandskyddet behöver därmed upphävas på nytt. Hela planområdet är även i gällande plan avsett för bostadsändamål och har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, vilket är ett av de särskilda skäl som anges för strandskyddsupphävande i miljöbalkens 7 kap 18 c §. Detta gäller även för det landområde inom dåvarande fastigheten Älvnäs 1:1 som överförts till fastigheten Älvnäs 1:73. Kommunen avser inkomma till länsstyrelsen med särskild begäran om strandskyddsupphävande innan planen antas. I många moderna detaljplaner har Länsstyrelsen, efter kommunens ansökan, upphävt strandskyddet på land men låtit det kvarstå inom vattenområdet.</i> <i>Grundkartan har kompletterats efter genomförd fastighetsreglering.</i>

Framför att inga förändringar står under rubriken "Förutsättningar och förändringar" samt att genomförandebeskrivning saknas trots att det i planbeskrivningens introduktion står att den skall finnas.	<i>Planbeskrivningen har kompletterats med avseende rubriker.</i>
---	---

Sakägare	
Royne Carsson, Älvnäs 1:72 Tanja Kaukenas, Rimantas Kaukenas, Älvnäs 1:266 <i>(då de anført vissa gemensamma synpunkter redovisas dessa tillsammans)</i> Ägaren motsätter sig att detaljplanen upprättas med <i>enkelt planförfarande</i> och delar inte uppfattningen att ärendet är av begränsad betydelse för en bredare allmänhet. Förslaget brister i anpassningen till <u>landskapsbilden</u> vid Mälaren. Gällande planer tillåter inte att huvudbyggnader förläggs nära Mälaren utan ligger på ett likartat respektavstånd från vattnet med en relativt bred och obebyggd strandzon och i höjd relativt nära omgivande vägar. Dessa huvudgrepp beaktas inte. Planförslaget medger att en betydande bebyggelsemassa på upp till tre våningar kan uppföras betydligt närmare Mälaren och på så sätt ändra karaktären. Förslaget påverkar <u>utblicksmöjligheterna</u> för flera befintliga huvudbyggnader. För fastigheten Älvnäs 1:72 är risken uppenbar att det attraktiva läget raderas ut. En ny huvudbyggnad stör utblickarna. En ny huvudbyggnad innebär även att den <u>skuggar</u> attraktiva rekreationsytor samt att <u>insynen</u> kraftigt ökar.	Stadsarkitektkontorets kommentar: <i>Detaljplaner får upprättas med enkelt planförfarande i enlighet med PBL (SFS 1987:10) 5 kap 28 § om förslaget till detaljplan är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten samt är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande enligt PBL (SFS 1987:10) 4 kap 9 §. Detaljplanen anses vara av begränsad betydelse då planen endast föreslår en ny fastighet. Ärendet bedöms sakna intresse för allmänheten då marken inte är allmän plats eller i övrigt tillgänglig för allmänheten. Fastigheten ligger i ett område där förtätning sker och redan är relativt tätbebyggt. Dessutom föreslås inte markanvändningen, bostadsändamål, ändras. Älvnäs är befintlig tätort och ligger inom den del av kommunen där den främsta ökningen av bostäder ska ske enligt översiktsplanen.</i> <i>Även då en detaljplan upprättas med enkelt planförfarande ska dock hänsyn tas till allmänna och enskilda intressen.</i> <i>Älvnäs har utvecklats, och utvecklas fortfarande, från fritidshusområde till ett område med åretrunthus i ett attraktivt sjöläge. Landskapsbilden är därmed starkt påverkad. Förslaget bedöms inte påverka landskapsbilden på ett sådant avgörande sätt att förslaget därmed är olämpligt. Bestämmelserna om våning och byggnadshöjd ses dock över och sänks jämfört med samrådsförslaget.</i> <i>Siktförhållandena har studerats på plats och redogörs tydligare i planbeskrivningen. Förslagen ny byggnad föreslås sänkas till en våning samt souterrängvåning och att detaljplanen innehåller en bestämmelse om högsta nockhöjd över nollnivån. Den bebyggelse planförslaget medger påverkar utblickarna från kringliggande fastigheter i något större grad än</i>

Kräver att planprocessen för fastigheten Älvnäs 1:73 omedelbart läggs ner. Upplýser även om att förfrågan om att avstycka fastigheten Älvnäs 1:73 tidigare varit föremål för ställningstagande i Byggnadsnämnden i maj 2008. Då avslögs ärendet.	<i>gällande detaljplan. Dock begränsas inte utblickarna i större utsträckning än vad som anses rimligt i tätbebyggt område. Genomförande av planförslaget kommer troligtvis leda till viss ökad insyn, dock inte mer än vad som anses rimligt i tätbebyggt område.</i> <i>Byggnadsnämnden beslutade 2008-05-07 att avslå ansökan om ändring av detaljplan för Älvnäs 1:73. Stadsarkitektkontoret bedömde då att förutsättningarna inte förändrats på ett sådant sätt att en ändring av detaljplanen är motiverad.</i> <i>Därefter har ny ansökan inkommit med förslag på byggnad, två grannegodkännanden samt två skrivelser som tyder på att grannar är medvetna om att avstyckning är önskvärd, se sist i denna samrådsredogörelse. Att markområdet är bredare än när gällande detaljplan upprättades samt att ägarna kunnat köpa landområdet har även viss betydelse även om marken redan dessförinnan var mer än 2000 kvm.</i> <i>Dåvarande ägaren till Älvnäs 1:73 hänvisade i sin ansökan även till att "stora och oförutsägbara exploateringar skett på gränsande fastigheter."</i>
Royne Carsson, Älvnäs 1:72 <i>Utöver synpunkter ovan anför ägaren även följande:</i> Att minska kraven på minsta tomtstorlek från 1500 kvm till 1000 kvm och i stort behålla stora byggrätter enbart för en del av en befintlig plan utan ingående analys av hela områdets kvaliteter och förutsättningar är inte rätt metod. Här krävs helhetssyn och att alla är med på en förnyad inriktning. En eventuell planändring bör omfatta alla fastigheter i området som har liknande förutsättningar samt värnande av befintliga utblickskvaliteter och helhetsintrycket. Ägaren hävdar att gällande plan skall fortsätta gälla. Angränsande plan med stora byggrätter på relativt små tomter i dramatisk terräng är ingen bra förebild.	Stadsarkitektkontorets kommentar: Huvudbyggnad föreslås inte få placeras närmare vattenlinjen än ca 40 meter, en skillnad om ca 10 meter mot nu gällande plan. I området finns flertalet huvudbyggnader som är placerade närmare vattenlinjen än vad nu aktuellt planförslag medger. För området närmast vattnet bibehålls samma urymme som i gällande plan där marken inte får bebyggas. Planförslaget tillåter därmed inte byggnader närmare vattenlinjen än i dagsläget och nedtrappningen av bebyggelse mot vattenlinjen i enlighet med områdets karaktär bibehålls.

**Tanja Kaukenas, Rimantas Kaukenas,
Älvnäs 1:266**

Utöver synpunkter ovan anför ägaren även följande:

Den gemensamma promenadväg till stranden, med servitut för fastigheterna 1:55 och 1:56, som angränsar mellan vår fastighet och Älvnäs 1:73 är inte avsedd som bilväg utan endast för enstaka transport av båtar till och från vattnet. Vi kommer inte under några omständigheter att acceptera en tillfartsväg till en ny avstyckning. Det skulle kraftigt påverka vår privata mark och omedelbara hemmiljö negativt. Vår huvudingång ligger precis intill/på denna väg och skulle innebära en risk för våra barn.

Tidigare ägare av 1:73 var inte villig att delta finansiellt eller på annat sätt vid etableringen av vägen med servitut.

**Stadsarkitektkontorets
kommentar:**

Planförslaget är ändrat efter samrådet så att infarten till ny avstyckning nu föreslås helt inom 1:73. Det innebär att avståndet mellan infarten och bostaden på 1:266 förskjuts 1,5 meter längre bort. En omförrättning av servitutet kommer sannolikt behövas.

Älvnäs Väg- och tomtägarförening

Undrar om styckningen enligt planförslaget är möjlig på grund av att fastigheten 1:73 har fått möjlighet att köpa till en bit mark mot stranden, eller om styckningen hade varit möjlig även utan fastighetsreglering. Om så är fallet reserverar sig Älvnäs väg- och tomtägarförening. Anledningen till reservationen är att de inte ska sälja mark till privat fastighetsägare som möjliggör styckning av befintlig fastighet.

**Stadsarkitektkontorets
kommentar:**

Fastigheten Älvnäs 1:73 var även innan reglering av mark från 1:1 större än 2000 kvm.

Inkomna skrivelser efter samrådstiden

**Skrivelse inkommen 2011-07-04,
Reine Wasner, Älvnäs 1:73:**

Vill ge sin syn på ärendet och dess bakgrund. Jag sökte boende för mig och mina barn. Fastigheten låg på marknaden som "styckningsbar" i slutet på sommaren 2010 och därför till ett högre pris än under försommaren. Jag påbörjade förhandling med säljaren, där det framkom att styckningförfarandet ej var avslutat, men troligen skulle avslutas första halvan av 2011.

Jag kontaktade Ekerö kommun och ställde många frågor till säljaren. Den bild jag fick var att:

- det från kommunens sida inte förelåg några formella hinder för en avstyckning (Byggnadsnämndens beslut 2010-09-16 att genomföra samråd).

- Efter muntlig information från stadsarkitektkontoret att enkelt planförfarande valts styrktes jag i denna uppfattning (hade hinder förelegat hade man inte valt detta förfarande enligt min farbror, som under mer än 10 år var stadsarkitekt i Oxelösund).
- Säljaren informerade om positiv, informella utlåtanden från kommunen.

Jag fick också kopior av brev från berörda grannar, där dessa bekräftade att de inte hade något att invända mot en framtida styckning.

*(Redovisas separat, se granneintyg som bilagor till ansökan.
/Stadsarkitektkontorets anmärkning)*

Jag blev överraskad av yttrandena att Älvnäs 1:266 och 1:72 åberopade att servitutet för den gemensamma vägen inte tillåter tillfart till fastighet och att detta skulle utgöra fara för deras barn. Oförståeligt att de valt att placera sin ytterdörr i direkt anslutning till vägen, där ju även i nuvarande servitutsformulering fordonstrafik kan förekomma. De har uppenbarligen varit informerade om styckningsavsikten och inte motsatt sig denna så länge de själv haft vinning av en god relation till Älvnäs 1:73. Därutöver kommer ägaren till 1:266 köra på den servitutsbelagd tillfartsvägen för att komma in och ur sitt garage utan mycket backande fram och tillbaka.

Jag förstår ej på vilket sätt nyttjandet vägen har en negativ inverkan på 1:72?

Apropå grannarnas synpunkt rörande miljöpåverkat och bristande anpassning till landskapsbilden vid Mälaren och påverkan på områdeskaraktären. I mitt tycke påverkar Älvnäs 1:266 och 1:72 miljön i högsta grad.

Bebyggelse i tre våningar nämns, men man bortser från höjden på deras hus med grundkonstruktioner och terrasser, vilka ger väldigt höga intryck.

Vad gäller "störande av utblickar" och "skuggning av attraktiva rekreationsområden", vad menas då? 1:73 angränsar till privat mark på alla sidor och solen skuggar aldrig Älvnäs 1:72.

Rörande "kraftig insyn". Tomten 1:266 ligger i nuläget under full insyn från framförallt 1:56. Bygganden på 1:266 medförde att förre ägaren till 1:73 valde att bygga insiktsskydd. Ägaren till 1:72 kapade nyligen utan mitt medgivande alla träden i tomgränsen, även på min sida, för att öka sjöutsikten med bieffekten att min insyn på han somt ökade avsevärt. Låter man träden växa naturligt försvinner insynsmöjligheten.

Det nämns även att en tidigare förfrågan rörande avstyckning avslagits. Jag anser att en förändring föreligger inom två områden.

- 1) 1:266 har tilldelats bygglov. Om argumenten i termer av "bristande anpassning till landskapsbilden, påverkan på områdeskaraktären och begränsning av utsiktsmöjligheter" skulle vara vidhäftiga är det obegripligt hur detta bygglov har kunnat tilldelats. Detsamma gäller 1:72 med 400-500 kvm och mycket väl tilltagen pool- och terrassanläggning.
- 2) En förrättning har slutförts för Älvnäs 1:1 vilket har utvidgat tomtområdet för 1:73.

Stadsarkitektkontorets kommentar:

Att beslut tas om att upprätta ny detaljplan eller genomföra samråd innebär inte att inga formella hinder kvarstår. Att upprätta en detaljplan är en prövning i sig, som inte är

slutgiltigt avgjort förrän detaljplanen vinner laga kraft. Däremot ger besluten en indikation på att kommunen är villig att pröva frågan. I det här fallet handlar det dock om ett enskilt intresse från markägaren och inte något kommunalt intresse vilket gjort att ärendet haft låg prioritet hos Ekerö kommun.

De kopior Reine Wasner hänvisar till bifogade dåvarande ägaren till Älvnäs 1:73 till den nya ansökan om planändring. Se sist i denna samrådsredogörelse.

Skrivelse inkommen 2013-03-22

**Royne Carlsson, Älvnäs 1:72,
Kjell Wallen, Älvnäs 1:166,
Tanja Kaukenas, Älvnäs 1:266,
Sture Segetorp (gm Royne Carlsson), Älvnäs 1:56,
Martin Richardson, Älvnäs 1:55:**

Vid samrådet i december 2010 var vi starkt kritiska och krävde att planarbetet skulle avblåsas. Det skulle få förödande konsekvenser för flera av de direktberörda grannarna och helhetsmiljön kring vår mälarkvik.

Under hösten 2012 fick vi signaler från ansvariga tjänstemän att planarbete ej prioriterats och att de kritiska synpunkterna snarare skulle leda till att arbetet avbryts helt.

I mars 2013 har planarbetet påbörjats utan någon kommunikering med grannar. Våra erinringar har inte på något sätt tagits upp för dialog eller beaktats. Syftet är tydligen att försöka genomföra förslaget i strid mot sunt förnuft och god planering bara för att tillgodose en fastightsägars önskemål att tjäna pengar på en fastighetsbildning.

Det blir ingen bra miljö med så framskjutna siktskymmande byggrätter närmare Mälaren.

Strandskyddsbestämmelserna har dessutom skärpts sedan planarbetet inleddes.

I Ekerö kommun är vi vana att invånarnas synpunkter respekteras. Förhoppningsvis är beslutet att gå vidare ett förhastat olycksfall i arbetet utan politisk förankring.

Vi kommer att överklaga till sista instans.

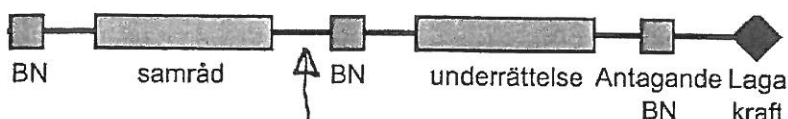
Vi ser gärna att politiker och tjänstemän bildar sig en egen uppfattning på plats.

Den i planen tilltänkta tillfartsvägen är enligt servitutet inte avsedd för biltransport. Ingen av de berörda fastighetsägarna har för avsikt att förändra inställningen till vägens syfte.

Stadsarkitektkontorets kommentar:

Samråd över förslag till detaljplan för Älvnäs 1:73 skedde år 2010. Pga andra prioriteringar har ärendet inte återupptagits förrän hösten 2012. Planavtal slöts då med fastighetsägaren.

Planprocessen är som följer, vid enkelt planförfarande. Pilen markerar hur långt detta ärende kommit. Vid underrättelsen skickas reviderat förslag ut till berörda grannar.



Till brevet bifogas även tidigare inkomna yttranden. Något yttrande från Älvnäs 1:55 har dock inte inkommit till Stadsarkitektkontoret, vilket anges i skrivelsen.

Skrivelse inkommen 2013-05-10

Royne Carlsson, Älvnäs 1:72:

Nu har vi tröttnat på alla olika turer och undanglidningar i ärendet. Kommunens egna löften och uttalande under planprocessen har ersatts av undanglidningar och rentav svek eller sviktande hållning till ett försvarande av ett undermåligt förslag som bara gagnar den sökande blir vi förgrymmade.

Förslaget är utan hänsyn till grannar och allmänna intressen om god boendemiljö. Ett fullt och stort hus som skymmer sikten för många mot Mälaren. Det avviker från huvudgreppet om en bred bebyggelsefri zon närmast Mälaren, som vi alla andra har.

Det strider mot de nya strandskyddsreglerna som inträder vid planändringar.

Det sänker dessutom värdet på våra fastigheter lika mycket som värdet höjs för 1:73s ägare. Det är stadsbyggnad på lägsta nivå som Ekerö varit förskonade från och kan leda till skadeståndskrav pga att det strider mot bygglagens portalparagraf om lämplighet. Byggnadsnämnden har 2008 argumenterat för och fattat beslut om avslag vid flera tillfällen.

Under 2010 gjordes förnyade försök från tidigare ägaren till Älvnäs 1:73. Efter stor tvekan fattades beslut med stöd av enkla men särskilda volymstudier av ett sjönära lågt hus som varken skulle skymma befintliga bostäder eller inkräkta på allmänna intressen att pröva en planändring under vissa uttalade villkor. Ett viktigt villkor var att "om grannarna inte är emot – då kunde kommunen driva planändringen vidare. Men är någon eller flera emot är det inte kommunens sak att kämpa vidare utan stannar upp".

Alla berörda grannar ställer sig bakom detta yttrande. Älvnäs 1:72, 1:166, 1:266, 1:55, 1:56.

Stadsarkitektkontorets kommentar:

Marken inom detaljplanen är planlagd och används som privat hemfridszon till befintlig bostad. Marken är inte allemansrättsligt tillgänglig. Det allmänna intresse, som skulle kunna påverkas, är intrycket, landskapsbilden, av Älvnäs som helhet för allmänhet som vistas på Mälaren. Älvnäs är redan ett relativt tätbebyggt villaområde, med stor variation i arkitektur. Bedömningen är att en tillkommande bostad inte i någon väsentlig utsträckning påverkar denna landskapsbild.

Ett upphävande av strandskyddet krävs från Länsstyrelsen innan detaljplanen kan bli antagen.

En planläggning är en prövning av lämpligheten av en förändring. Stadsarkitektkontoret föreslår förändringar i planförslaget med hänsyn till grannars inkomna yttranden.

I övrigt se kommentar ovan.

Inkommen skrivelse 2013-08-23, Advokatfirman Steinmann på uppdrag av Tanja Kaukenas, Rimantas Kaukenas, Royne Carlsson:

Yrkande

Royne Carlsson samt Tanja och Rimantas Kaukenas yrkar att kommunen beslutar att ändra planförfarandet så att ärendet handläggs med ett normalt planförfarande. Därtill yrkar Royne Carlsson samt Tanja och Rimantas Kakenas, oavsett kommunens beslut om handläggningsform, att ansökan om en ny detaljplan för fastigheten Älvnäs 1:73 avslås.

Royne Carlsson samt Tanja och Rimantas Kaukenas äger fastigheter i Älvnäs och bor på varsin sida av Älvnäs 1:73, det vill säga den fastighet som ansökan om ny detaljplan avser.

Så sent som under år 2008 ansökte ägarna till fastigheten Älvnäs 1:73 om att få ändra detaljplanen på så sätt att en ny detaljplan skulle antas att gälla enbart för fastigheten Älvnäs 1:73. Syftet med att få igenom en ny detaljplan var, enligt ansökan daterad den 26 januari 2008, att möjliggöra en avstyckning av fastigheten så att två nya fastigheter kunde bildas.

Under ärendets handläggning konstaterade planchefen Eva Mill att en ny detaljplan i området i vart fall borde omfatta de tre fastigheterna Älvnäs 1:66, 1:72 och 1:73 samt att området närmast vattnet var lågt beläget och inte borde bebyggas. Med anledning härav kunde, enligt hennes uppfattning, en planändring vara olämplig.

Byggnadsnämnden prövade ansökan och meddelade i sammanträdesprotokoll, daterat den 7 maj 2008, beslut i frågan. På ett korrekt sätt beslutade byggnadsnämnden, med stöd av 1 kap 1 och 3 §§ plan- och bygglagen och det däri angivna kravet på att mark- och vattenområde ska användas för det ändamål som de är mest lämpade för, att avslå ansökan. Byggnadsnämnden anförde i sitt beslut att bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat risk för översvämning. I aktuellt fall ansågs det inte lämpligt att bebygga det låglänta området närmast vattnet.

Trots detta välgrundade beslut har fastighetsägaren för Älvnäs 1:73 redan den 11 januari 2010 återigen ansökt om att få ändra detaljplanen för sin fastighet. Det finns naturligtvis inget formellt hinder för fastighetsägarna mot att återigen så kort tid efter att kommunen fattat beslut i frågan genom ny ansökan försöka få till stånd en ändring av detaljplanen för fastigheten. Det som är anmärkningsvärt i aktuellt fall är att kommunen nu, kort efter sitt tidigare beslut, helt har ändrat ståndpunkt och tycks vara positiv till att anta en ny detaljplan för fastigheten Älvnäs 1:73 i enlighet med fastighetsägarens ansökan. Mot bakgrund av den korta tid som förlöpt sedan det tidigare beslutet att avslå ansökan ställer sig Royne Carlsson och Tanja Kaukenas frågande till på vilket sätt kommunen anser att förhållandena nu har ändrats på så sätt att det idag kan anses lämpligt att anta en ny detaljplan samt att låta markområdet närmast vattnet bebyggas. I området har inte någon större förändring skett som skulle innebära att bebyggelse nu är lämplig. Inte heller har vattennivån sjunkit så att markområdet i sig kan anses lämpat för bebyggelse. Royne Carlsson och Tanja Kaukenas önskar att kommunen särskilt redovisar skälen till sin ändrade ståndpunkt.

Forts.

Planförfarandet

Kommunen har vid sin handläggning av detta ärende valt ett så kallat enkelt planförfarande, vilket ifrågasätts av Royne Carlsson och Tanja Kaukenas. Eftersom ärendet initierades i januari 2010 är den tidigare plan- och bygglagen (ÄPBL) tillämplig på kommunens handläggning. Förutsättningarna för ett enkelt planförfarande är följande enligt 5 kap 28 § ÄPBL:

- Förslaget till detaljplan är av begränsad betydelse
- Förslaget till detaljplan saknar intresse för allmänheten och
- Förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande

I det aktuella ärendet är det felaktigt av kommunen att tillämpa enkelt planförfarande på handläggningen eftersom förslaget inte är av begränsad betydelse och inte heller saknar intresse för allmänheten. Den sökta ändringen av gällande detaljplan innebär ett upphävande av det befintliga strandskyddet. Enligt länsstyrelsernas uppfattning är utgångspunkten att frågan om upphävande av strandskyddet alltid får anses vara en fråga av allmänt intresse och att ett normalt planförfarande ska användas vid

handläggning av sådana ärenden. Denna uppfattning framgår även av praxis. I MÖD 2012:42 konstaterar Mark- och miljööverdomstolen att "hur användningen av mark inom ett strandskyddsområde ska regleras måste typiskt sett anses vara av intresse för en större krets än enbart de närmsta grannarna till planområdet, om det inte finns andra faktorer som talar mot detta". I aktuellt fall finns det inga faktorer som gör att huvudprincipen ska frångås. Det ska härvid även noteras att enligt kommunens översiktsplan är fastigheten Älvnäs 1:73 belägen inom ett område med naturtyp högt eller allmänt värde, vilket ytterligare visar att frågan om ett upphävande av strandskydd bör intressera allmänheten i stort. Utgångspunkten är således att ett normalt planförfarande ska tillämpas på handläggningen av ärendet. Detta innebär att kommunen bör fatta beslut om att övergå till ett normalt planförfarande för den fortsatta handläggningen av ärendet.

Upphävande av strandskyddet är inte möjligt

Oavsett om kommunen väljer att fortsätta sin handläggning av ärendet genom att tillämpa ett enkelt planförfarande eller genom att övergå till normalt planförfarande så är Royne Carlsson samt Tanja och Rimantas Kaukenas inställning att ansökan om en ny detaljplan för fastigheten Älvnäs 1:73 ska avslås. Anledningen till denna inställning är följande.

Forts.

Eftersom markområdet omfattas av strandskydd förutsätter en planändring att strandskyddet upphävs. För att upphäva strandskyddet krävs att det föreligger särskilt skäl samt att intresset av att ta området i anspråk ska väga tyngre än strandskyddsintresset. I aktuellt fall saknas något av de i 7 kap 18 c § miljöbalken uppräknade särskilda skälen som kan innebära att strandskyddet får upphävas. Bestämmelsen om upphävande av strandskydd ska dessutom, enligt förarbetena till lagen, tillämpas restriktivt. Kommunen har under sin handläggning av ärendet meddelat att dess uppfattning är att området redan är ianspråktaget som tomtmark. Det framgår dock inte om kommunen menar att det härigenom är ianspråktaget på ett sådant sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Kommunen har inte heller redovisat om, och i så fall varför, intresset av att ta i anspråk marken väger tyngre än strandskyddsintresset. Sådan motivering bör ske.

Aktuellt markområde närmast strandremsan är inte ianspråktaget för bostadsändamål och strandremsan besöks frekvent av allmänheten, framförallt av de klättrare som besöker klippor i närheten av fastigheten Älväs 1:73. Klättrarna kommer till aktuellt område via sjövägen och använder på så sätt strandremsan för att ta sig till klipporna. Allemansrätten kan därför inte anses utsläckt för aktuellt område. Med andra ord har inte området redan ianspråktagits på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Därtill väger inte intresset för den enskilda fastighetsägaren för Älväs 1:73 tyngre än strandskyddsintresset. Av ansökan framgår tydligt att syftet med att få till stånd en ändrad detaljplan är att kunna avstycka marken, vilket enbart utgör ett ekonomiskt intresse för den enskilde fastighetsägaren. Det bör även beaktas att om ett upphävande av strandskyddet skulle accepteras i aktuellt fall är risken stor att övriga fastighetsägare i området kommer att begära motsvarande ändringar av detaljplaner och att området närmast stranden därför exploateras i alltför stor utsträckning. Samtliga fastighetsägare närmast strandremsan bör rimligen ha samma möjligheter att nyttja sina fastigheter. Sådan möjlighet uppnås genom att fastigheterna omfattas av samma detaljplan. Sammanfattningsvis menar Royne Carlsson samt Tanja och Rimantas Kaukenas att det i detta fall saknas skäl att upphäva strandskyddet för aktuellt markområde på den enskilda fastigheten Älväs 1:73.

Fri passage

Om kommunen, mot förmodan skulle anse att det föreligger särskilt skäl för att upphäva strandskyddet och detta skäl skulle bedömas väga tyngre än strandskyddsintresset så ska, vid beslut om upphävande av strandskydd, ändå lämnas ett område för "fri passage". Detta framgår av 7 kap 18 f § miljöbalken. Det reserverade området för fri passage ska enligt motiven till bestämmelsen ha en sådan omfattning att det i praktiken inte avhåller allmänheten från att passera – normalt *minst några tiotal meter*. Med anledning härav ifrågasätter Royne Carlsson samt Tanja och Rimantas Kaukenas om en planerad ny tomt är tillräckligt stor för att uppföra ett hus för permanentbostad och samtidigt kunna lämna ett omfattande markområde för fri passage.

Forts.

Övrigt

I övrigt, vad gäller placering och utformning av planerad bebyggelse, finns det flera omständigheter som bör beaktas. Byggnadens placering, enligt nuvarande förslag, kommer att innebära att huset utgör ett dominerande inslag i landskapsbilden. Detta framförallt på grund av att området i motsvarande linje sett från strandremsan inte är bebyggd för bostadsändamål utan idag har breda öppna ytor som släpper igenom mycket ljus. Förslaget innebär att mitt bland dessa öppna ytor kommer en stor, hög byggnad att sticka upp vilket leder till betydande olägenhet för flera boende i området dels då sjöutsikten och den ljusa öppna vyn över omgivningarna försvinner, dels då en markant ökad insyn erhålls från det planerade bostadshuset.

Sammanfattningsvis och i enlighet med vad som angivits ovan ska ansökan om ny detaljplan för fastigheten Älvnäs 1:73 avslås.

Stadsarkitektkontorets kommentar: Se kommentarer ovan.

Inkommen skrivelse 2013-08-27, Tanja och Rimantas Kaukenas, Älvnäs 1:266:

It had come to our attention that the owner of the 1:73 land is in the process of dividing the plot and planning on building a new big house on relatively small area which will be very disturbing and unavoidably damaging to all our neighborhood's environment, security and the quality of life.

We are unpleasantly surprised to hear this project has not been declined yet. It was the same issue back in the year of 2008 when it was cancelled. To our knowledge nothing has changed in the area since that year. So it seems to appear that this project has been treated with an exception to the rules to a certain extent. We had written the complaint letter a few years ago and we feel this has to be addressed once again to prevent unjustified approval.

So here are the issues that need to be addressed and analyzed with the best attention for everyone's sake. Please consider:

- Nothing is different in this year's rules, laws or planning that was in the year of 2008: the area, the safety issues, the beach, water line and etc. There have been no changes whatsoever.
- This house would directly affect the landscape, the shore and the harmony of the neighborhood. It would break the line of all the houses and it would stick out as a sore thumb. It would stand way too tall, too close to the water and would block the view.
- Easement walkway (Servitut) issue needs to be stressed and pointed out with big concern! The easement road was not created to access a new property or to create a new street since it is meant only for the members of four family houses to walk on it or to take a down a boat or an errand similar to that. But in no way it should be used to drive on the daily basis. It would become a big safety issue to everyone. And that has been emphatically addressed by all the surrounding neighbors.

- Children's safety alert! Having cars drive a few times a day in front of the main entrance of the house would put all our children in enormous danger just by opening the door!
- Since the owner of the new plot declined the offer to participate in the construction of the easement road-walkway, it is imperative to state that he would have to pay for it in order to use it.
- As it seems the ground measurements or the curves of ground levels in the drawings are not accurate and they do not correspond to the actual reality. This can really cause a disastrous placement of the house with horrific consequences. It should be checked.
- The water level keeps going up and the ground-soil is being washed away by water every year. Having it in mind, the direct effect of the environment change becomes one of the most important issues to us all.
- By allowing the procedure to build this big house would create an uncomfortable privacy issue: direct view down, view inside to the most of the house and a "see through" feeling. The present owner is known for his privacy, has almost a 2m high fence, which after would probably become a 5 meter one.

We just want to highlight the absurdity of the new plan for only one property where the conditions in the area are similar to other ones around. All properties closest to the water should have the same opportunities to use their rights and possessions, but that can only be achieved by enforcing the same rules to everyone.

Stadsarkitektkontorets kommentar: Se kommentarer ovan.

E-post inkommen 2013-08-27 till byggnadsnämndens ordförande Royne Carlsson, Älvnäs 1:72:

Den 20 juni hade jag möte med Monika Stenberg gällande detaljplanarbetet för Älvnäs 1:73. Monika delgav mig information om höjder och storlek på det tilltänkta huset som fullständigt avvek från de mått som varit aktuella enligt vad ni kommunicerat tidigare. I direkt anslutning till detta möte talades du och jag vid gällande de höjder som ni i nämnden felaktigt tog beslut på. Du bad att få återkomma till mig med besked och den 29 juni svarade du att du inte fått tag på Monika. Idag väntar jag fortfarande på någon form av återkoppling då du personligen lovade att återkomma med besked till mig.

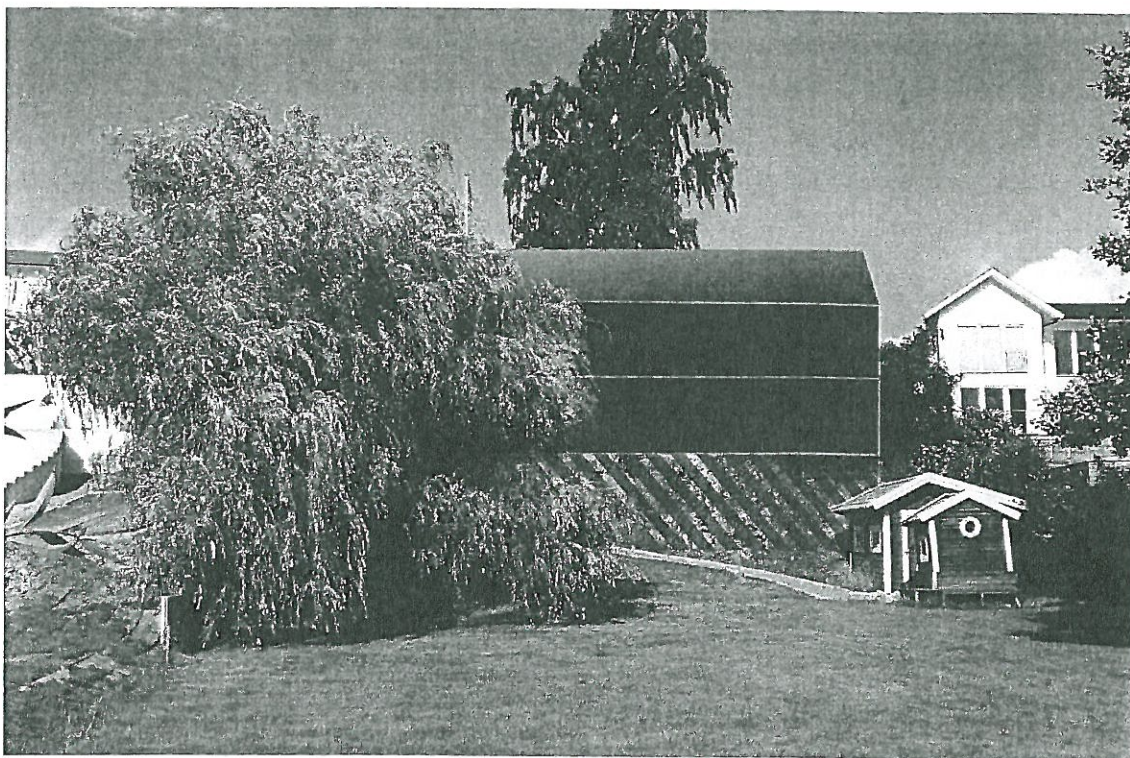
De bifogade bilderna är framtagna med de höjdangivelser jag fick av Monika den 20 juni och som fullständigt avviker från vad du och övriga politiker såg som rimligt vid ert besök på plats hemma hos mig den 10 april. Att ställa sig positiv till en låg byggnad och argumentera för den möjligheten som du gjorde där och då avviker helt och hållet från den klossliknande byggnad du och nämnden nu ger ert fulla stöd. Den byggnad ni förespråkade hade en total höjd ca en meter högre än den friggebod som syns på bilden.

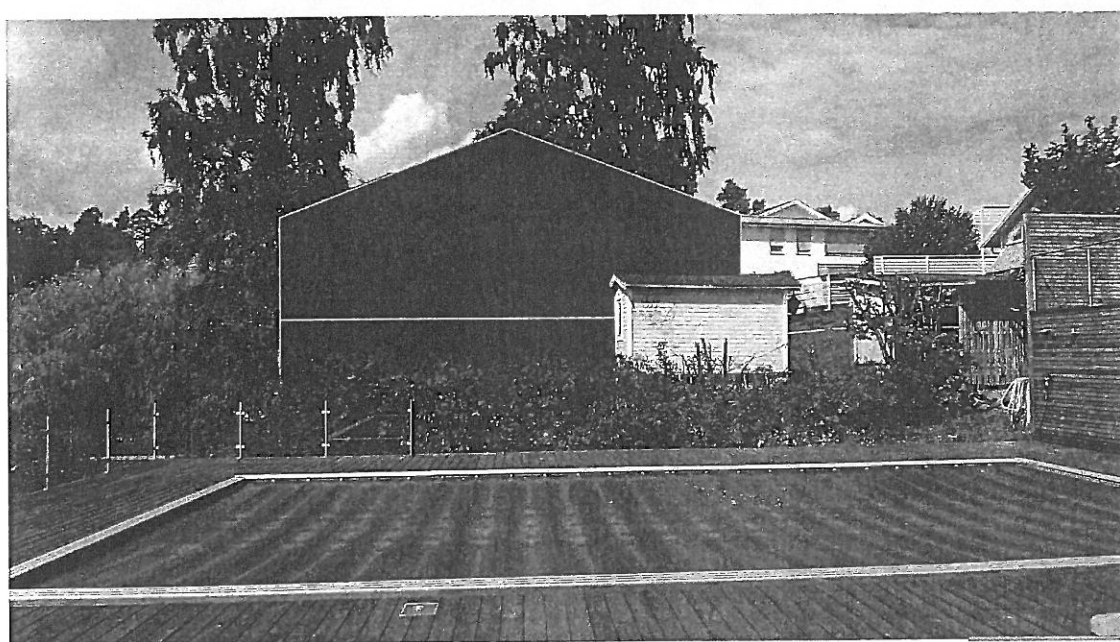
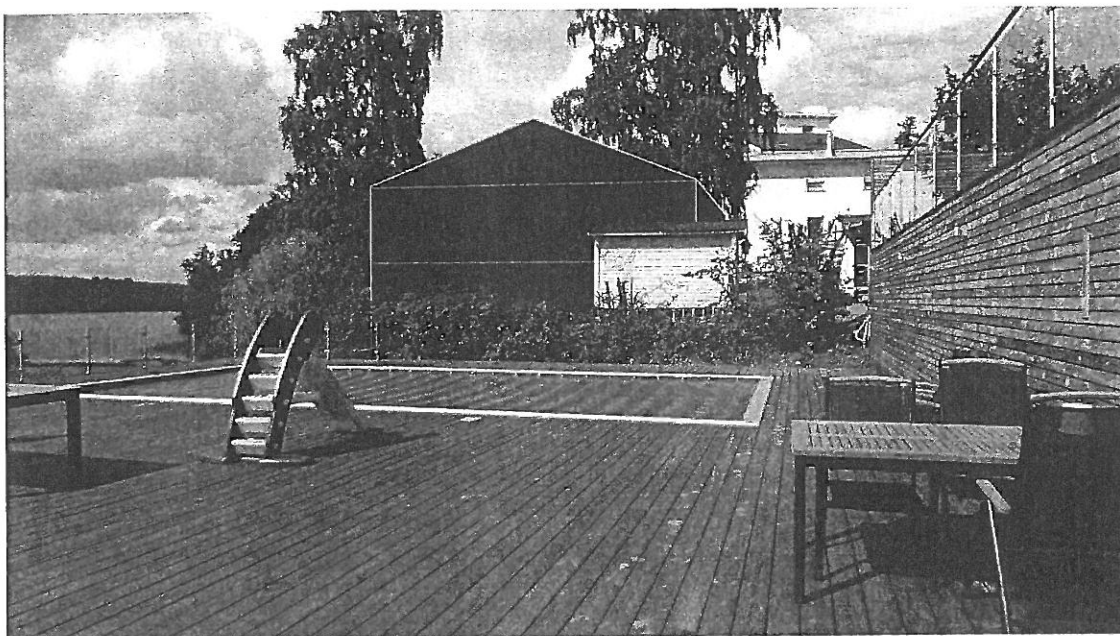
Idag har ni ställt er bakom en byggnad mer än 3 meter högre än det ni själva ansåg som rimligt. Det är oacceptabelt att du som nämndens ordförande hanterar och godkänner ett vidare arbete som fullständigt avviker från eget uttalande.

Jag ber dig att återkomma med besked över hur du avser att agera och en förklaring till vad det är som gör att du ställer dig bakom det nya förslaget på tilltänkt byggnad, vilket avviker avsevärt från ditt och nämndens tidigare direkta uttalande angående lämplig bebyggelse på platsen.

Jag har ritat huskroppen med måttangivelserna från Monika, dvs FG 8,0 meter för enterplanet. Mitt pooldäck är uppmätt till 5,22 vilket ni samtliga såg som en riktlinje för det tilltänkta nya husets entreplan. Ni framförde även vid ert besök på platsen att det var viktigt att skapa en låg byggnad som skulle kunna smälta in miljön. Ta även i beaktning att mitt eget hus, som ligger längre från strandremsan och i linje med andra befintliga hus, har FG 7,90.

Att nu ställa sig positiv till en stor huskropp av jätteformat i enlighet med det nya förslaget på utformning av byggnaden på fastigheten Älvnäs 1:73 kan inte på något vis anses överensstämma med era egna tidigare antaganden. För mig är er ändrade uppfattning helt oförståelig.





Stadsarkitektkontorets kommentar:

Royne Carlsson fick ta del av beslutsunderlaget vid möte på Stadsarkitektkontoret på eget initiativ. Efter detta möte och efter diskussion med byggnadsnämndens ordförande har förslagen nockhöjd sänkts ytterligare jämfört med förslaget som redovisades som underlag för beslut om underrättelse till byggnadsnämnden 2013-06-19.

Inkommen skrivelse 2013-09-02, Martin Richardson Enmark, Älvnäs 1:55:

Jag har idag tagit del av information kring avstyckningsprocessen och innehållet i samtliga handlingar gällande ändring av detaljplanen för Älvnäs 1:73. Jag bestrider ansökan om ändring av detaljplan fullständigt. I ett tidigare skede då jag inte erhållit en samlad information meddelade jag att jag inte hade någon erinran mot ansökan. Detta meddelade jag den 6 jan 2010. Sedan dess har mycket nytt framkommit i ärendet och de nya uppgifterna gör att jag inte längre vidhåller min tidigare inställning från 2010.

Den 20 mars 2013 ställde jag mig bakom ett tillsammans med mina grannar gemensamt bestridande. Denna inställningen gäller nu än mer efter att jag har fått ta del av den fullständiga ärenderapporten. Att ytterligare förtäta och lyfta fram fastigheter som bryter mot den estetiska linje samtliga hus i busviken bildar kommer att fullständigt förstöra den vackra vik vi idag har och detta gäller gemensamt för både oss boende samt besökande gäster. Notera att vi har ett stort antal båtgäster och likväl ett stort antal bergsklättrare som besöker vår fina vik och unika bergsklippa. Att förstöra för ett stort antal boende i grannskapet Älvnäs enbart för att tillgodose en enskild persons privata ekonomiska intressen kan jag likväl som hela Älvnäs Tomtägarförening med 250 medlemmar på inget vis förstå. Det strandskydd som både kommun och Länsstyrelse har beslutat att i största möjliga mån beskydda är just fastställt pga att Kommun, Länsstyrelse och invånare inte vill förändra strandlinjen. Kommun och Länsstyrelse skall värna om vår gemensamma miljö och landskapsbild genom att inte godtyckligt upphäva det starkt reglerade strandskyddet.

Inkommen skrivelse 2013-09-05, Älvnäs väg- och tomtägarförening:

Med anledning av det pågående planförfarande som kommunen har inlett med avsikt att möjliggöra en avstyckning av fastigheten Älvnäs 1:73 vill jag i egenskap av ordförande i Älvnäs väg- och tomtägarförening på föreningens uppdrag lämna följande erinran mot förslaget.

Enligt Samrådshandling daterat 2010-09-01 på sidan 3 är en eventuell planändring för fastigheten Älvnäs 1:73 villkorad med ordalydelsen: *Planen förutsätter att överenskommelse om överförande av mark från fastigheten Älvnäs 1:1 till fastigheten Älvnäs 1:73.*

Den 12 januari 2011 enligt anmodan om erinran lämnar jag tydlig information och ställer förfrågan till Stadsarkitektkontoret: *Går fastigheten att stycka utan den nya regleringen av vattenlinjen? Jag upplyser om att en pågående marköverlåtelse från föreningen till fastighetsägaren för Älvnäs 1:73 inte har till avsikt att möjliggöra en avstyckning av fastigheten Älvnäs 1:73. Min fråga lämnas obesvarad trots att min konkreta erinran var av yttersta vikt och begärd av er. Hade ni där och då tagit till er min skrivelse och på förfrågan besvarat frågeställningen hade vi med största sannolikhet inte avyttrat den mark som nu verkar göra en ändring av gällande detaljplan möjlig. Jag bifogar enligt bilaga1 mitt mail daterat 2011-01-12.*

I tomtägarföreningens stadgar finns inskrivet att föreningen inte får sälja mark i syfte att möjliggöra för någon enskild att avstycka sin befintliga tomt. Den aktuella marköverlåtelsen som skett innehåller därför ett förbehåll om att avstyckning av tomten inte får ske.

Fastighetsägaren av Älvnäs 1:73 var fullt medveten om villkoret att överlåtelse av mark inte skulle föranledas av en avstyckningsprocess. Det är därför anmärkningsvärt att fastighetsägaren trots ovan angivna förbehåll har ansökt om ändring av detaljplan för att kunna genomföra en avstyckning. Älvnäs Tomtägarförenings samtliga 250 medlemmar ställer sig mycket frågande till fastighetsägarens agerande.

Vattnet i anslutning till fastigheten Älväs 1:73 och i övrigt runt hela Älväs är föreningens vatten varvid det är av yttersta vikt att föreningen äger rätten att enligt sina stadgar bevara stranden och bebyggelsen runt Älväs stränder intakt. Älväs Tomtägarförening anser inte heller att det finns något särskilt skäl till att upphäva strandskyddet och ifrågasätter därav kommunens handläggning av ärendet genom så kallat enkelt planförfarande. Detta särskilt då frågan berör ett stort antal personer och därför är av stor betydelse även för allmänheten.

Kommunen tillämpade dessutom ett helt annat planförfarande vid detaljplanen för Älväs Gård 1:167 mfl där en grön allmän lunga skapades närmast vattnet för att bevara strandskyddet, vilket resulterade i att husen placerades relativt långt från vattnet.

Även Mälaröarnas Naturskyddsförening har den 10 januari 2011 bestridit upphävandet av strandskyddet. Detta visar att frågan om ändring av detaljplanen är av betydelse inte enbart för de boende i området, utan även för en större krets av personer som värnar om de naturvärden som finns i området.

Vi förväntar oss att kommunen inte motarbetar medlemmarna i Älväs Tomtägarförening som enhälligt bestrider den nya tilltänkta detaljplanen för Älväs 1:73.

Ansökan med bifogade granneintyg

Charlotte Helzen, Linda Stanojevic, fd ägare till Älväs 1:73

Ansökan inkommen 2010-01-12:

Ansöker om en smärre planändring som möjliggöra delning. De under senare år genomförda ändringarna har varit svåra att förutse och har inneburit avsevärda miljömässiga och ekonomiska nackdelar. Ur likställighetsperspektiv ber vi om en smärre justering som bör innefatta ny gräns strax norr om branten som delar fastigheten i två lika stora delar. Avstånd till Mälaren och erforderlig höjd över vattennivån är i enlighet med kommunens rekommendationer.

Vi är naturligtvis införstådda med att samhällsutvecklingen kräver exploatering, men vår tidigare idyll har alltför kraftigt ändrats. Avstyckning av 1:266 har orienterats mot vårt hus och vår uteplats samt garage är olyckligt placerat i anslutning till vår uteplats och entré.

Älväs 1:247 i nordväst understiger betydligt den i området gällande tomtarean och därför hamnat påträngande nära vår byggnad, men har med sin traditionella utformning ingen störande inverkan.

Den spektakulära exploateringen ovanpå berget i väster har resulterat i en brant uppfart med störande buller och billjus in i vårt hus. De dominanta byggnaderna inkl 1:72 i öster resulterar i att vårt hem blivit inklämt och utsatt för störningar.

Servitutet har möjliggjorts genom en överenskommelse där vi avstått mark för byggande av skaftväg i det uttalade syftet att underlätta transport till stranden och för att förbereda tillfart till framtida avstyckning från vår fastighet. Vägen har gemensamt finansierats av berörda fastigheter som inkluderar 1:73 och är i princip färdigbyggd.

Bilaga inkl granneintyg:

Älvnäs 1:56 och 1:266 har ägts av Peter Dahlberg som informerat berörda innan försäljning att gemensam väg för berörda fastigheter skall byggas till stranden genom att Dahlberg och vi vardera avstår mark. Vi har medverkat i vägbygget genom att avstå en 1,5 meter remsa av vår tomt samt deltagit i finansieringen av vägbygget. Vårt motiv för deltagande i vägbygge har varit att förbereda väg för en framtida avstyckning av tomt vilket Dahlberg har informerat de nya ägarna av 1266 och 1:56 om i samband med Dahlbergs försäljning av dessa fastigheter. Motivet för vägbygget har också varit att underlätta transport till stranden för närliggande tomter till 1:73.

Inget svar på förfrågan från Älvnäs 1:72. På denna tomt pågår slutfasen av uppförande av ett mycket stort hus med tillhörande stor poolanläggning.

Granneintyg (Bifogades till ansökan)

Stadsarkitektkontorets kommentar: Dessa intyg har bidragit till en mer positiv inställning hos Byggnadsnämnden till att pröva en avstyckning i en ny detaljplan. Däremot har de ingen egentlig betydelse för processen eftersom en sakägare/granne kan ändra sin uppfattning och har under planprocessen möjlighet att inkomma men nya synpunkter och har inte förverkat sin rätt att överklaga ett beslut om att anta detaljplanen.

Peter Dahlberg, dåvarande ägare till Älvnäs 1:56 och 1:266

2010-01-07: Efter önskemål vill jag härmed bekräfta att ändamålet med vägen, vilken bildades genom upplåtelse av en 1,5 m bred markremsa på dels Älvnäs 1:56 (nuvarande 1:266 /Stadsarkitektkontorets anmärkning) och del Älvnäs 1:73 efter överenskommelse i mars 2007, var att underlätta åtkomst till strandområdena för då befintliga fastigheter samt ev framtida fastighetsbildning.

Tanja Kaukenas, Rimantas Kaukenas, Älvnäs 1:266

2010-10-07: As the legal owners of Älvnäs 1:266 we officialy state that we do not have of any kind of legal present or future objections to the present owners of Älvnäs 1:73 or the future owners of it, to drill a bore hole for the heatpump, as well as the drilling of the new bore hole on the new land, that could occur by dividing the land of Älvnäs 1:73 and that we have only good intentions to be available for any question that can occur for the Älvnäs 1:73 owners and its future subdivided land.

Martin Richardsson Enmark, Älvnäs 1:55

2010-01-06: Undertecknad ägare till fastigheten 1:55 har av ägare till fastigheten 1:73 informerats om att de avser att ansöka om avstyckning av en tomt på södra delen av fastigheten 1:73. Jag har ingen erinran emot en sådan avstyckning.

Christer Edvardsson, Älvnäs 1:247

2010-01-06: Underteckna ägare till fastigheten 1:247 har av ägare till fastigheten 1:73 informerats om att de avser att ansöka om avstyckning av en tomt på södra delen av fastighet 1:73. Jag har ingen erinran emot en sådan avstyckning.

SAMMANFATTNING

De inkomna synpunkterna har lett till följande förändringar av planbestämmelserna:

- Grundkartan är kompletterad med nya fastighetsgränser.
- Den nya byggnadens höjd har sänkts jämfört med samrådsförslaget.
- En bestämmelse om högsta nockhöjd införs.
- Infarten till den nya fastigheten föreslås i sin helhet inom Älvnäs 1:73.

- Bestämmelsen om översvämning har förtydligats.

De som bedömts inte fått sina synpunkter tillgodosedda och därmed har rätt att överklaga antagandebeslutet är:

- Ägaren till Älvnäs 1:72
- Ägaren till Älvnäs 1:266
- Ägaren till Älvnäs 1:55
- Älvnäs Tomtägarförening Upa

STADSARKITEKTKONTORET

Johan Andrade Hagland
miljö- och stadsbyggnadschef

Monika Stenberg
tf planchef

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

- Detaljplanegräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

B Bostäder

Kvartersmark

WB₁ Bryggor för småbåtar

UTNYTTJANDEGRAD/FÄSTIGHETSINDELNING

e1 Minsta tomstorlek 1000 kvm landareal. Största tillåtna

e2 byggnadsarea är 220 kvm per tomt.

På varje tomt får högst en huvudbyggnad samt garage och uthus uppföras. Huvudbyggnad får inrymma en ordinarie bostadslägenhet samt en mindre lägenhet för generationsboende. Inom tillåten byggnadsarea ska utrymme för faktiskt biluppställning redovisas vid bygglov.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas

Marken får endast bebyggas med fristående uthus och garage

Marken får endast bebyggas med fristående uthus

Marken ska vara tillgänglig för gångtrafik samt motorfordon vid läggande av småbåtar.

Marken ska vara tillgänglig för infart till angränsande fastighet.

Y₁

Y₂

MARKENS ANORDNANDE

+0,00 Föreskriven högsta markhöjd vid entre i huvudbyggnadens övre plan i meter över nollplanet.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

b Högsta nockhöjd i meter över nollplanet.

Huvudbyggnad ska utformas så att byggnadskonstruktionen eller den verksamhet som bedrivs i byggnaden inte påverkas negativt i händelse av en eventuell översvämning som medför att Mälaren stiger till nivå +2,3 (RH00).

I, II Högsta antal våningar

Byggnader ska placeras minst 4 meter från gräns mot granntomt. Uthus och garage som uppförs fristående får dock placeras 1 meter från gräns mot granntomt efter grannmöte.



DETALJPLAN FÖR

Älvnäs 1:73

I EKERÖ KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD 1 SEPTEMBER 2010, REV. SEPTEMBER 2013
AV STADSARKITEKTONDET I EKERÖ KOMMUN

JOHAN ANDRADE HAGLAND
PLÖJ- OCH STADSBYGNADSCHEF

MONIKA STENBERG
TE PLANCHEF

2010.3.214

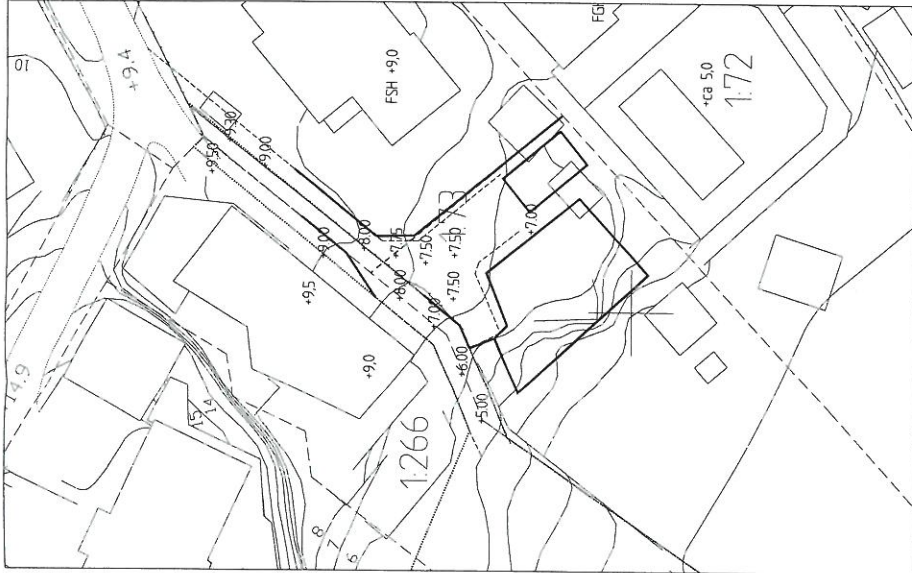
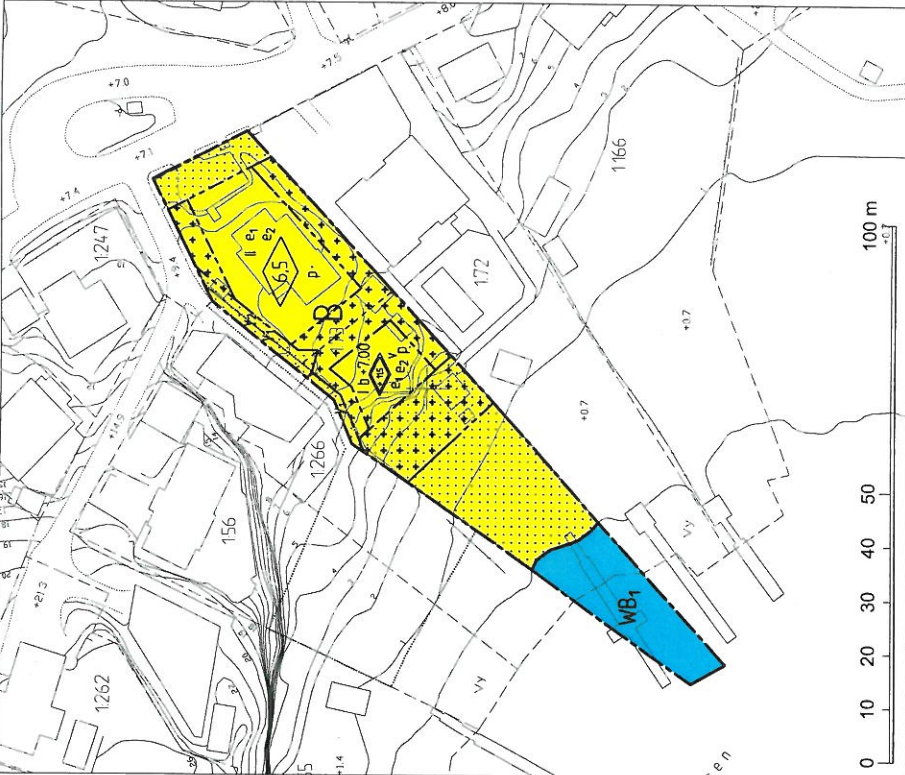


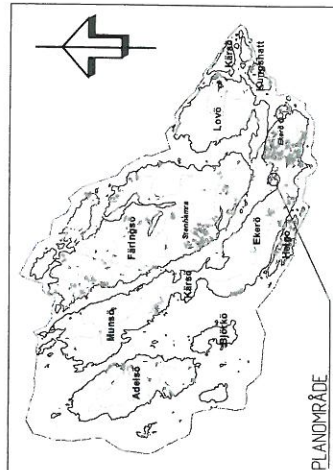
ILLUSTRATION SKALA 1:500 (A3)



PLANKARTA SKALA 1:1000 (A3)

GRUNDKARTAN ÄR I HUVUDSÄK KARTERAD PÅ FLYGBILDER
TAGNA I MAJ 2012. INVENTERING UTFÖRD I JANUARI 2013.
KOORDINATSYSTEM: ST74, RH00

- Kartbeteckningar i grundkarta
- Fastighetsgräns
- Servitut/realgräns
- Väggräns
- Hek
- Staket
- Stodtur
- Slope
- Koordinatpunkt
- Markhöjd
- Högskurvor, endast ans 1 m
- Borttagna byggnader
- Vattenslag



PLANKARTA

V Sullerängsvägen får anordnas utöver angivet högst antal våningar
Högsta byggnadshöjd för uthus och garage är 3 meter och får utföras i högst en våning.
Högsta taklutning för komplementbyggnader är 30 grader.
Stödmur får anordnas i fastighetsgräns till en höjd av 1,5 meter.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandebestämmelser är 5 år från den dag planen vinner kraft.

Huvudmannaskap

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

UPPLYSNING

Strandskydd gäller inom vattenområdet. Dispens krävs för bryggor.

Strandskyddet avses upprättas inom kvartersmark.

Om komplementbyggnad byggs ihop med huvudbyggnad ska avståndet till fastighetsgräns vara minst 4 meter.

ILLUSTRATION

----- Illustrerad fastighetsgräns.

