

Nytt Laga kraftdatum:  
2000-05-04

930

DETALJPLAN FÖR DEL AV FASTIGHETEN PRÄSTNIBBLA 6:6  
M FL I EKERÖ KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN.PLANBESKRIVNING*Planen upplämnad ca  
199.*HANDLINGARPlankarta med bestämmelser  
Planbeskrivning  
Genomförandebeskrivning  
Fastighetsförteckning  
SamrådsredogörelsePLANENS SYFTE

Planen utarbetas för att reglera bebyggelsen och markutnyttjandet i området som sedan tidigare varit bebyggt med mycket små fritidsstugor.

LÄGE OCH AVGRÄNSNINGAR

Planområdet ligger på Färingsö vid norra stranden mot Mälaren. Det omfattar hela landdelen och delar av vattendelen av fastigheterna Prästnibbla 6:6 och 6:15 samt mindre delar av fastigheten Prästnibbla 6:14. Planområdet är ca 5 ha stort.

MARKÄGARFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Prästnibbla 6:6 ägs av en bostadsrättsförening. Övrig mark ägs av privatpersoner.

FÖREGÅENDE PLANERING OCH KOMMUNALA BESLUT

Området omfattas inte av någon tidigare detaljplan. Det bebyggdes för länge sedan med mycket små stugor av enkel karaktär. Två stugor var större än de andra. Inför förnyelse av området utredde och beslutade byggnadsnämnden om riktlinjer för bebyggelsen. Avsikten var att med detta kunna styra bebyggelsen till en mycket begränsad maximal storlek för att förhindra utvecklingen mot ordinära fritidshus och, i förlängningen, risken för utveckling mot permanentboende.

Om bebyggelsen höll sig inom de gränser som riktlinjerna angav skulle dispens ges från tätbebyggelseförbudet. Med PBL blir tillämpningen annorlunda.

Förhoppningen var att såväl bostadsrättsföreningen som byggnadsnämnden skulle hålla sig till riktlinjerna. Två ansökningar inkom till byggnadsnämnden om tillbyggnader utöver riktlinjerna. Byggnadsåtgärderna var godkända av bostadsrättsföreningen. Byggnadsnämnden avslog ansökningarna. Efter överklaganden bedömde länsstyrelsen att tillbyggnaderna var att betrakta som kompletteringsåtgärd och beslöt att återförvisa ärendet till byggnadsnämnden varvid kommunen fick chansen att besluta att göra en detaljplan och under två år avvakta med avgörandet av bygglovansökningarna. Byggnadsnämnden beslöt 1992-06-10 att utarbeta detaljplan för området.

#### BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

I området finns en avstyckad fastighet med ett enfamiljshus. Bredvid denna fanns tidigare ett hus som var så stort att bostadsrätten hade givits ca tre gånger större andelstal. Byggnadsnämnden har medgivit att detta får ersättas med en villa och att en tomt får avstyckas liknande vad som skett för den andra villan. Dessa två hus har en va-lösning för sig.

Bostadsrätterna i övrigt har avsetts vara små. De har en gemensam avloppslösning. Flera av de små stugorna har ersatts med hus som skall motsvara riktlinjerna. En del av de äldre stugorna finns kvar inom en del bostadsrätter, i en del fall är de ursprungliga stugorna rivna utan att någon ny byggnad ännu har hunnit bli uppförd. För platserna finns dock bostadsrätter med ägare.

Området sluttar ganska brant ner mot Mälaren. Terrängen är småbruten. På många platser finns det berg och klippor i dagen. Områdets obebyggda delar har karaktär av skogsmark. Det finns bl a tallar och en del inslag av björk. I huvudsak har dock området en öppen karaktär. Från alla bostadsrätter finns det utsikt och vida utblickar över Mälaren. Planområdet omfattas i sin helhet av strandskyddsbestämmelserna enligt naturvårdslagen.

#### PLANENS UTFORMNING

Detaljplanen utformas så att det går att behålla systemet med bostadsrätter eller avstycka det i tomter. Valet görs av bostadsrättsföreningen och innehavarna av bostadsrätterna. Om avstyckning väljs måste en eller flera gemensamhetsanläggningar bildas i enlighet med angivelserna på plankartan.

I mitten av området avsätts möjligheter till två tomter för villor i enlighet med tidigare ställningstaganden. I övrigt får varje bostadsrätt uppta markytan 60 m<sup>2</sup>. Detta är en höjning från de tidigare riktlinjerna. I övrigt införes bestämmelser som anknyter till de tidigare riktlinjerna.

Området trafikförsörjs via en lokalgata i väster. Utefter lokalgatan finns gemensamma parkeringsplatser. Parkering indraget i området tillåts för de två villatomterna i mitten och till en gemensam parkering i södra delen av planområdet. De fritidshus som ligger utefter lokalgatan får ha egen parkering. En bestämmelse anger att i de fall parkering tillåts skall den ligga inom tomtens västra del. Detta syftar till att sjösidan och gemensamma grönzonerna mellan fritidshusen skall ha en i huvudsak bilfri prägel.

De gemensamma områdena har delats upp i fyra olika kategorier med olika g-beteckningar, ett område för källsortering samt olika markerade parkeringsområden. En kategori reglerar ytor som helt bilfria grönområden med stigar, bad- och båtplatser. Två kategorier reglerar dels gång- och cykelstigar som är tillåtna att nyttja för framkörning av leveranser som är svåra att bära och dels tillfarter till parkeringar. En kategori reglerar områden för gemensamma va-anläggningar. De körbara gång- och cykelvägarna är avsedda att kunna användas av t ex utryckningsfordon och fordon för slamsugning av avloppsanläggning. Eventuella grindar eller bommar skall vara öppningsbara och försedda med brandkårsås.

Avloppsanläggningen är dimensionerad för fritidsbebyggelse med liten vattenförbrukning. I samband med att utökning av byggrätterna sker måste en del funktioner förbättras. I detaljplanen införs därför förbud mot att meddela bygglov innan anläggningen utbyggs på sätt som godkänns av miljö- och hälsoskyddsnämnden. Avloppsreningen sker i markbädd. Förbud att ansluta vattentoalett har införts i planen liksom bestämmelse att endast tvättmedel som är skonsamma för miljön, bl a vad gäller frihet från fosfat, får användas. För vattenförsörjningen finns vattentäkter inom bostadsområdet. En befintlig vattentäkt invid en parkeringsplats är avsedd att ersättas av ny brunn i annat läge. Marken måste iordningställas på sådant sätt att vatten inte rinner in på området för va-anläggningen.

Sopbehållare är avsedda att placeras samlat på några platser utefter lokalgatan.

Båtbryggor avses tillåtas där de inte stör badplatser. För att begränsa påverkan i strandzonen bör gemensamma bryggor för 2-5 fritidshus anläggas. Befintliga bryggor kan behållas.

Vegetation får inte anordnas så att utsikten över Mälaren skärmas av. Bestämmelsen är utformad så att vegetation som ramar in t ex uteplatser inte förhindras. Planteringars läge, karaktär och höjd måste dock väljas med tanke på effekten på utsikten.

#### STRANDSKYDD

I samband med att detaljplanen skall antas behandlar länsstyrelsen frågan om upphävande av byggnadsförbudet inom strandskyddsområdet. Upphävandet av strandskyddet är avsett att ske för de delar av bostadskvarteret som får bebyggas samt för de ytor som avsatts för källsortering och parkering (på plankartan markerade med E, P, och P<sub>1</sub>).

Därmed kvarstår strandskyddet för bl a strandzonen och stigarna. För att anlägga nya bryggor kommer därför strandskyddsdispens krävas även efter detaljplanen antagits. För de två villatomterna har byggnadsnämnden tidigare beviljat undantag från strandskyddsbestämmelserna. Genom länsstyrelsens beslut avses nu strandskyddet upphävas helt för dessa.

Upprättat i februari 1994

STADSARKITKETKONTORET EKERÖ



Bo Björkman  
Stadsarkitekt