

VAXHOLMS STAD  
Samhällsbyggnadsavdelningen  
Stadsbyggnadsenheten

2002-05-08, rev 2002-08-15

## **Detaljplan för Edholma 1:135**

Vaxholms stad, Stockholms län

### **Dp 371**

## **HANDLINGAR**

Handlingarna består av:

- plankarta med bestämmelser
- denna planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

## **Planbeskrivning**

### **Planens syfte**

---

Syftet med planen är att möjliggöra klyvning av fastigheten Edholma 1:135 och fastställa byggrätt för den fastighet som bildas närmast vattnet. Fastigheten är idag bebyggd inom det område som enligt gällande detaljplan inte får bebyggas. Total byggnadsarea och antal bostadslägenheter på fastigheten är också överskridet.

Anledningen till att den gällande detaljplanen på Edholma frångås för den aktuella fastigheten är att bygglov tidigare lämnats för gäststugan närmast stranden inom mark som inte får bebyggas. Bygglovet gavs med dispens från gällande plan, något som var möjligt enligt äldre lagstiftning men inte längre är möjligt med plan- och bygglagen. Huvudbyggnaden och gäststugan på fastigheten fungerar som två självständiga bostäder.

### **Plandata**

---

#### **Läge**

Planområdet ligger på östra Edholma och gränsar till Edholma 1:1, 1:123 och 1:124. Områdets areal är ca 0,6 ha, varav ca 0,1 ha är vatten.

#### **Markägförhållanden**

Området består av fastigheten Edholma 1:135. Fastigheten ägs av Birgitta Berntsdotter Levin och Margaretha Berntsdotter Beijer-Pettersson. Avsikten är att de båda ägarna ska äga var sin fastighet efter klyvningen.

## Tidigare ställningstagande

---

Enligt gällande detaljplan från 1939 ska markanvändningen vara bostäder samt handel och hantverk för del av fastigheten. Minsta tomtstorlek är 2500 m<sup>2</sup>, undantagsvis något mindre om vissa kriterier är uppfyllda. Största tillåtna byggnadsarea är för enplanshus 140 m<sup>2</sup> och för tvåplanshus 90 m<sup>2</sup>. Förutom byggrätten för huvudbyggnad tillåts en komplementbyggnad om 30 m<sup>2</sup>. Huvudbyggnaden får innehålla högst en bostadslägenhet, komplementbyggnad får inte inredas som bostad.

Översiktsplanen anger ingen speciell användning av området annat än att man bör vara restriktiv med ny bebyggelse.

Efter att Pettersson-Beijer inkommit med förhandsförfrågan om bygglov för tillbyggnad av gäststugan beslutade miljö- och stadsbyggnadsnämnden (MSBN) att inte bevilja bygglov, men också att pröva frågan om klyvning och bygglov kunde beviljas efter att detaljplan med enkelt förfarande tagits fram. Av beslutet framgår att samråd om detaljplan ska genomföras efter att planavtal tecknats. Planavtal tecknades mellan Vaxholms stad och Pettersson-Beijer under januari 2002.

## Tidigare samråd

---

I och med att planen görs med enkelt förfarande har inget program upprättats. Samråd hölls 2002-05-10 – 2002-05-28. Inga negativa synpunkter på planen har framförts under samrådet.

## Förutsättningar

---

### Områdets karaktär

Den del av fastigheten som ligger mot vägen är förhållandevis plan och skogsbeklädd. Nedanför huvudbyggnaden sluttar marken kraftigt mot vattnet. Vegetationen är glesare och berg i dagen förekommer. Inga byggnader med speciella bevarandevärden finns på, eller i fastighetens närhet. Många fastigheter på ön har mindre byggnader än vad planen medger. Hela ön är bilfri och de flesta fastigheter har naturtomter utan staket mot grannfastigheten. Detta tillsammans gör att intrycket av orörd natur är starkt i området.

### Befintlig bebyggelse

Ingen enhetlig byggnadsstil eller bevarandevärda byggnader finns inom eller i närheten av planområdet. Gällande plan medger bostadsbebyggelse i 2 våningar, de flesta hus är dock fritidshus i ett plan.

### Båttrafik

Ön är bilfri. Vaxholmsbolaget trafikerar öns östra brygga året runt, till den är det ca 300 meter från planområdet. Möjlighet till egen brygga finns inom planområdet.

### Strandskydd

Området berörs inte av strandskydd. Istället markerar gällande plan en remsa längs stranden som inte får bebyggas.

## Vatten och avlopp (VA) och andra tekniska anläggningar

Området ligger inte inom verksamhetsområde för VA. Enskild avloppsanläggning för ett hus-håll samt en borrhållad brunn finns på Edholma 1:135. Utöver dricksvattenbrunn finns sommarvatten anslutet från den gemensamma vattentäkten på Edholma.

Planområdet är anslutet till el- och tele.

## Geotekniska förhållanden

I den norra delen av fastigheten ligger berget grunt och berg i dagen förekommer på flera ställen. Fastigheten och flera intilliggande fastigheter har vid provtagning haft saltvatteninträning i sina borrhållade brunnar.

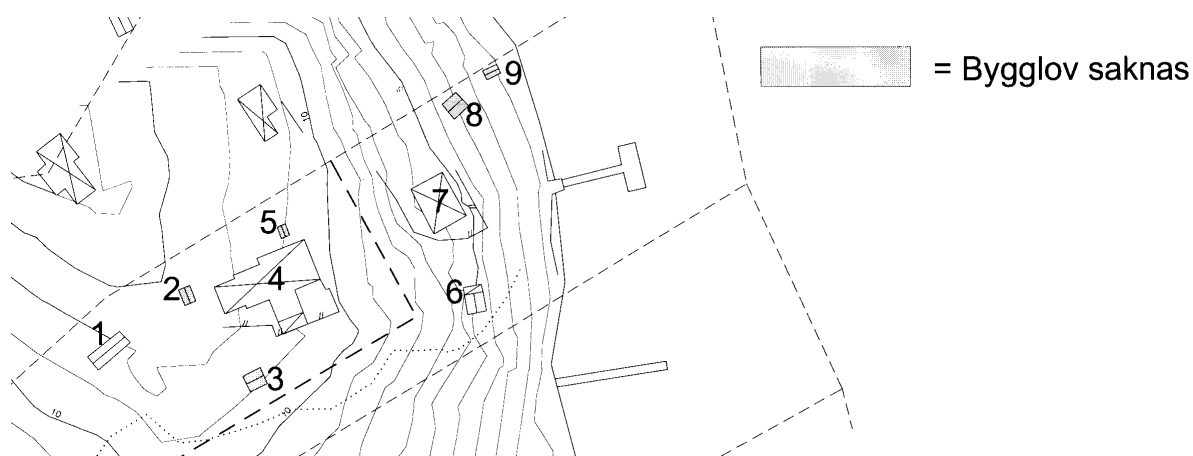
## Social service

Ingen handel eller annan social service finns på ön.

## Förändringar

### Befintlig och ny bebyggelse

Huvudbyggnadens (4) byggnadsarea är strax under de tillåtna 140 m<sup>2</sup> i ett plan och kan därmed inte bli större. Uthuset strax söder om huvudbyggnaden (3) ska enligt tidigare beslut tas bort då bygglov saknas. Även de båda mindre uthusen norr om huvudbyggnaden (2 och 5) saknar bygglov. Efter klyvning av Edholma 1:135 kan de två tomterna ha friggebodar om totalt 10 m<sup>2</sup> per fastighet, dock inte närmare tomtgräns än 4,5 meter. Planen medger därmed att bygglov kan lämnas för de båda uthusen norr om huvudbyggnaden (total byggnadsarea för 1, 2 och 5 mindre än 30 m<sup>2</sup>) medan det södra uthuset får status av friggebod och kan flyttas från prickmarken, alternativt ligga kvar med ett granngodkännande.



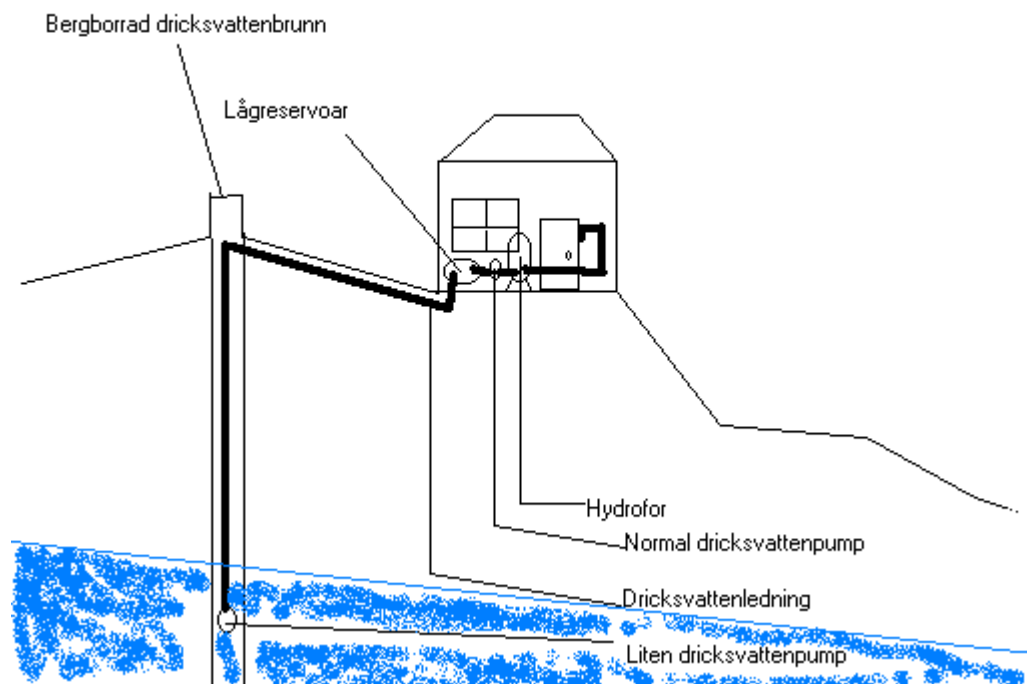
Skiss över befintliga byggnader på fastigheten Edholma 1:135

Gäststugan (7) avses byggas till, i huvudsak parallellt med stranden, till en byggnadsarea av 100 m<sup>2</sup>. Efter klyvning av Edholma 1:135 blir gäststugan huvudbyggnad på en av fastigheterna. Byggnadens höjd begränsas till ett plan och nockhöjd 10,5 meter över nollplanet för att inte skymma utsikten från byggnaden ovanför.

### **Vatten och avlopp (VA)**

Om kommunalt VA, eller gemensam VA-anläggning med annan huvudman än Vaxholms stad, byggs ut på Edholma bör fastigheterna inom planområdet anslutas till den avlopps-lösning som då byggs. Till dess ska avloppet vara anslutet till enskild anläggning som kan vara gemensam för fastigheterna. En förutsättning är dock att tillstånd finns för enskild VA-anläggning för två hushåll. Om borrhåll används för vattenförsörjningen får anläggningens vattenpump inte ha högre kapacitet än 15 liter/minut för att minska risken för saltvatteninträning i brunnen.

Föreslagen vattenanläggning framgår av skiss på nästa sida



*Principskiss på vattenanläggning*

Området för underjordiska ledningar i gällande plan utgår eftersom fastighetsbildning inte genomfördes, och inte heller i framtiden kan genomföras, enligt gällande plans illustration. Den korta bit som återstår av ledningsområdet utanför planområdet blir därmed verkningslös.

## **Administrativa frågor**

---

Planområdet innehåller inga allmänna platser.

Planens genomförandetid är 5 år från det att den vunnit laga kraft.

## **Medverkande**

---

Detaljplaneförslaget är upprättat av stadsbyggnadsenheten.

Stadsbyggnadsenheten

Susanne Edén  
stadsarkitekt

Mattias Nilsson  
fysisk planerare