



FASTIGHETEN
STENBY 15:24 (FD. LILLA STENBY 1:24 M.F.L.)
 I EKERÖ KOMMUN STOCKHOLMS LÄN

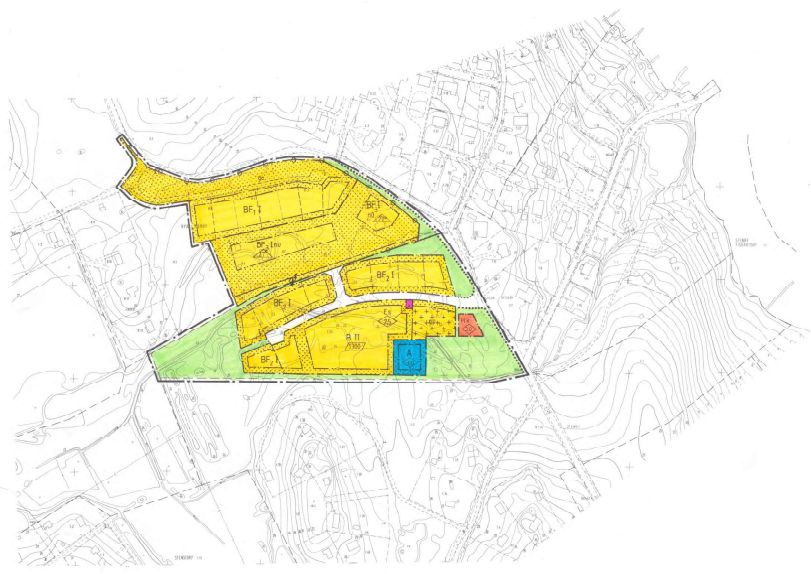
FÖRSLAG TILL BYGGNADSPLAN
 UPPRÄTTAT AV EKERÖ STADSINTEKONTOR I SEPTEMBER 1983 TILLSÄNDE BESÖKNING
 REVIDERAD I DECEMBER 1983 REVIDERAD I FEBRUARI 1984

SOLLA ELIASSON STADSINTEKONTOR KERSTIN ÖRTENGREN PLANÄMNEN

BETECKNINGAR

- GRUNDKARTA**
- FASTIGHETSGRÄNS
 - BYGGMÄTLINJE
 - VÄG
 - DIKE
 - KRAFTLÖSNING
 - STÅNET
 - NYHÄRUVIS
 - REGISTRUMMOR FÖR FASTIGHET
 - 212
 - REGISTRUMMOR FÖR FASTIGHET
 - 44.42
 - POLVÄNDRING
 - AVVÄNDRING
- BYGGMÄTLINJE**
- BYGGMÄTLINJENS BEGRÄNSNING I UTANFÖR FASTSTÄLLESGRÄNS
 - GÄLLANDE ÖMRÅDESGRÄNS AVSEDD ATT BEHÅLLAS
 - ÖMRÅDESGRÄNS
 - ÖSTAVHÖJNINGSGRÄNS
 - ÖMRÅDESGRÄNS FRÅN VILKEN INREDE AVVÄNDRING I VISA FALL FÖR ÖRNS
- B ÖMRÅDESBETECKNINGAR**
- ALLMÄN PLANSKISS**
- VÄGOMÅL
 - PARK ELLER PLANTERING
- BYGGMÄTLINJER**
- ALLMÄN ANVÄNDEL
 - BESTÄMDE
 - HANDEL, KÖPK
- SPECIALOMÅDEN**
- TRANSFORMATIONSOMÅDEN
 - ÖMRÅDESBETECKNINGAR AVSEDD ATT FASTSTÄLLAS
 - MARK SOM INTE FÖR BEBYGGAS
 - MARK FÖR GARAGE OCH SVARBYGG
 - MARK FÖR TILLGÅNG FÖR ÖPPENBAR HÖRNER SLEDE OCH BEVAKET
 - MARK FÖR TILLGÅNG FÖR ÖPPENBAR FÖRHINDRELEDD
 - VINDSK
 - F1, F2 FÖRSTÄNDE HUG INDEK FÖR TOMTETORLIX OCH TILLFÖR BYGGNADSVÄR
 - BRUTTOAREAL I KVADRATER
 - ANTAL VINDGAR
 - FÖRSLAG PÅ VINDRIKTNING
 - KÄLLARISLA PÅS
 - BYGGMÄTLINJE
 - TÄKTLINJENS MAXIMAL VINKEL
 - UTFÄNDRINGENS FUNKTIONER MED PÅ MARKER
 - FÖRHÖJNINGS SLUT
- ILLUSTRATIONER**
- ILLUSTRATIONSLINJER

In 1985-04-18
 G. Örtengren



GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD ÅR 1980 AV FOTOGRAFMETRIBRÄN AB
 FASTIGHETSREDOVISNING AKTUELL JUNI 1983
 Claes Andersson
 YNGRE ANDERSSON
 INGENJÖR

Antaget enligt Kommunfullmäktiges
 beslut 1984-09-18
 Doris Hallberg
 Kommunsekreterare



Stockholm

Ekerö kn

Akt nr:

0125

p85/

0412

EKERÖ

0125 - P 85 / 0412

1 p.s.



LÄNSSTYRELSEN

Stockholms län
Planenheten
Handläggare
byrådirektör
Hilding Andersson
Tel 08 - 785 43 44 (direkt)

FASTSTÄLLELSEBESLUT

Datum
1985-04-12
Ert datum

Beteckning
11.082-9-85
Er beteckning

IN KOM			
LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN			
Lantmäterienheten			
85. 04. 12			
14	85	514	

Förslag till byggnadsplan för fastigheten Stenby 15:24 (f d Lilla Stenby 1:24 m fl) i Ekerö kommun.

Länsstyrelsen fastställer med stöd av 108 § byggnadslagen ovan nämnda byggnadsplan, som antagits av kommunfullmäktige den 18 september 1984.

Byggnadsplanen visas på en i september 1983 upprättad och i februari 1984 senast reviderad karta med därtill hörande bestämmelser. Planens bakgrund och ändamål framgår av planbeskrivningen.

Området är beläget inom fastställt skyddsområde för grundvatten-täkt. Länsstyrelsen förutsätter därför att byggnadsnämnden vid plangenomförandet beaktar utfärdade skyddsföreskrifter.

Enligt 110 § fjärde stycket byggnadslagen förordnar länsstyrelsen att trädfällning inom byggnadsplaneområdet inte får verkställas i vidare mån än som kan medges av byggnadsnämnden i samråd med representant för skogsvårdsstyrelsen i länet. Förbudet som inte gäller torra träd och ej heller områden som enligt planen utlagts till vägmärk, skall gälla tills vidare till dess annorlunda förordnas. Beträffande byggnadsmark upphör förbudet i samband med fastställelse av avstyckning.

Vidare förordnar länsstyrelsen med stöd av 113 § byggnadslagen att ägaren av fastigheten Stenby 15:24 skall utan ersättning upplåta all inom samma fastighet belägen, obebyggd mark, som i byggnadsplanen upptagits som väg eller annan allmän plats.

Det meddelade trädfällningsförbudet går i verkställighet utan hinder av förd talan.

Detta beslut får inte överklagas (150 § tredje stycket byggnads-lagen).

Vid länsstyrelsen beredning av detta ärende har deltagit före-trädare för berörda enheter inom planeringsavdelningen. I den slutliga handläggningen har deltagit bitr länsarkitekt Erik Wretlind, beslutande, förste länsassessor Per Evaeus, lantmätare Rune Rova samt byrådirektör Hilding Andersson, föredragande.

0125 - P85/0712

Erik Wretlind
Erik Wretlind

Hilding Andersson
Hilding Andersson

MA *E. Wretlind*

Lat Sth H 29 a 1979-03 25 000 80 gr arkiv

luat

Fastigheten Stenby 15:24 (f d Lilla Stenby 1:24) m fl
i Ekerö kommun, Stockholms län.

Förslag till byggnadsplan

Kommunen			
1985-01-25			
11	082	9	80

BESTÄMMELSER

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadskvarter

- a) Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål
- b) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål
- c) Med Hk betecknat område får användas endast för handelsändamål av typ kioskverksamhet.

2 mom Specialområden

Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

2 § MARK SOM ICKE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

1 mom Med punktprickning betecknad mark får inte bebyggas.

2 mom Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med garage

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR VISSA GEMENSAMMA ANORDNINGAR

1 mom Med ga betecknad del av bostadsområde ska utgöra mark för gemensam förbindelseled och bevuxet skyddsområde mot allmän väg.

2 mom På med gf betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar markens användning för gemensam förbindelseled.

4 § BYGGNADSSÄTT

Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppförs fristående.

5 § BYGGNADS LÄGE

1 mom På med F₁ betecknat område får tomt icke ges mindre storlek än 800 m².

2 mom På med F₂ betecknat område får tomt icke ges mindre storlek än 1000 m².

3 mom På med F₃ betecknat område får tomt icke ges mindre storlek än 2 500 m².

4 mom Inom siffra i parallelogram betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda bruksarea i kvadratmeter som siffran anger. Sådant område får icke indelas i mer än en tomt.

6 § EXPLOATERING AV TOMT

1 mom På tomt som omfattar med F₁ och F₂ betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett uthus eller garage uppföras.

2 mom På tomt som omfattar med F₃ betecknat område får en huvudbyggnad, ett uthus eller garage och en gäststuga uppföras.

3 mom På tomt som omfattar med F₁ betecknat område får huvudbyggnad icke uppta större byggnadsarea än 150 m². Uthus eller garage får ej uppta större sammanlagd area än 45 m².

4 mom På tomt som omfattar med F₂ betecknat område får huvudbyggnad inte uppta större byggnadsarea än 200 m². Uthus eller garage får inte uppta större byggnadsarea än 45 m².

5 mom På tomt som omfattar med F₃ betecknat område får huvudbyggnad inte uppta större byggnadsarea än 60 m². Uthus eller garage får ej uppta större area än 30 m² och gäststuga ej större area än 15 m².

6 mom På med F₁ och F₃ betecknat område får huvudbyggnad inte inrymma mer än en bostadslägenhet. I uthus eller garage får boningsrum inte inredas.

7 mom På med F₂ betecknat område får huvudbyggnad inrymma en ordinär bostadslägenhet samt en mindre lägenhet avsedd för s k generationsboende. I uthus eller garage får boningsrum inte inredas.

9 § BYGGNADS UTFORMNING

- 1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.
- 2 mom Inom med F₁ och F₂ betecknat område får där terrängens lutning så medger, souterrängvåning anordnas.
- 3 mom Där våningsantal ej finns angivet får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggör.
- 4 mom På med n betecknat område får vind icke inredas utöver angivet våningsantal.
- 5 mom Inom med o betecknat område får källare icke anordnas.
- 6 mom På med I eller II betecknat område får huvudbyggnad inte uppföras till större höjd än 4,2 respektive 6,7 m och uthus eller garage inte till större höjd än 3,0 meter.
- 7 mom På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.
- 8 mom På med siffra i triangel betecknat område får tak ges en lutning mot horisontalplanet av högst det gradtal som siffran anger.

10 § UTFARTSFÖRBUD

Utfart får inte anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirklar.

Ekerö stadsarkitektkontor i september 1983

Sonja Eliasson
stadsarkitekt

Kerstin Örtengren
planingenjör

Tillhör det förslag som reviderats i december 1983 och i februari 1984.

Sonja Eliasson
stadsarkitekt

Kerstin Örtengren
planingenjör

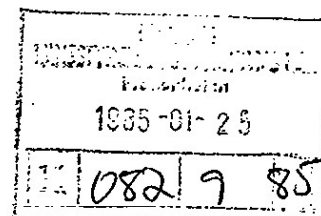
Fastigheten Stenby 15:24 (f d Lilla Stenby 1:24) m fl i Ekerö kommun Stockholms län.

Förslag till byggnadsplan

BESKRIVNING

Handlingar

Byggnadsplanekarta
Bestämmelser
Beskrivning
Fastighetsförteckning
Geoteknisk utredning
Illustrationsmaterial (Illustrationsplan)



PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget på Adelsön sydväst om färjeläget. Området har en areal av 6,3 ha.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

Fysisk riksplanering

I den fysiska riksplaneringen ingår planområdet i område av riksintresse för rörligt friluftsliv samt utgör kulturhistorisk miljö av riksintresse.

Regionplanen

I regionplan 1978 är området angivet som blandområde med helårsbostäder och fritidshus.

Områdesplan

För bebyggelsen kring Stenby färjläge finns en områdesplan som antagits av fullmäktige 1981-10-27. I områdesplanen anges planområdet som område som ska detaljplanläggas. Vidare finns skrivet i områdesplanen att området ska innehålla 15 lägenheter i form av markbostäder, upp till 15 lägenheter för självbyggeri, plats för barnstuga i en avdelning, bollplan samt plats för den kiosk som då var belägen nere vid färjan.

- Detaljplaner
- För planområdet gäller utomplansbestämmelser och tätbebyggelseförbud enligt § 56 BS. För planområdets närmaste omgivningar gäller byggnadsplaner fastställda 1954-09-14, 1963-01-14 samt utomplansbestämmelser och tätbebyggelseförbud för de delar som inte är detaljpanelagda.
- Bostadsförsörjningsprogram
- Kommunala ställningstaganden
- I bostadsförsörjningsprogrammet 1983-87 redovisas 10 lägenheter i småhus 1984-85.
- Markförhållanden
- Kommunen äger den östra delen av planområdet.
- Befintliga förhållanden, markens användbarhet
- Områdets nordligaste del mot Adelsö ringväg (väg 818) är obebyggd, relativt plan och skogsbevuxen. Den södra delen som ägs av kommunen är också obebyggd och består till större delen av en gammal lertäkt. Den är sammansatt av större och mindre täktgröpar med i stort sett plana bottenar skilda av åsar och ryggar av ej utbrutet material. Genom täkten går ett dike med fall från väster mot öster.
- Geoteknik
- En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts för kommunens mark. Den visar att största delen av området kan bebyggas utan några extraordinära grundläggningsmetoder med undantag för den västligaste delen där pålning är nödvändig. Vissa terrasseringsarbeten bestående av utfyllning av svackor i täktbottenar avschaktning av åsar och ryggar krävs dock. Diket bör kulverteras.
- Bebyggelse
- Mitt i planområdet ligger några tomter med fritidshus av vilka ett bebos permanent.
- Fornlämningar och byggnadsminnen
- Fornlämningar eller byggnadsminnen förekommer ej inom området.
- Vägar och trafik
- Adelsö ringväg, väg 818, begränsar planområdet i norr och öster. Korsningen mellan Adelsö ringväg och vägen ner till färjläget är belägen i planområdets sydöstra hörn. De befintliga fritidshusen inom planområdet har utfart via en smal grusväg vars korsning med väg 818 har mycket dåliga siktförhållanden. På det aktuella avsnittet förbi planområdet är väg 818 kurvig med begränsade siktförhållanden.

Ledningssystem

Planområdet har inga allmänna vatten- och avloppsledningar men kommunalt vatten och avlopp finns utbyggt i bostadsområdet på andra sidan väg 818 där det även finns kommunalt reningsverk och vattentäkt.

Hela planområdet är beläget inom skyddsområde för vattentäkt.

PLANFÖRSLAG

Bebyggelse

På kommunens mark i områdets södra del inrymmer ca 15 lägenheter i form av s k markbostäder samt ca 10 tomter för självbyggda småhus. I de självbyggda småhusen ska ges möjlighet till "generationsboende" dvs husen får inrymma dels en vanlig bostadslägenhet och dels en mindre lägenhet om ca 1 rum och kokvrå eller pentry för gamla föräldrar, vuxna barn e dyl. På de obebyggda privata tomterna i norra delen av området ges utrymme i planen för byggnation av 7 lägenheter i form av friliggande småhus. De tomter med fritidshus som finns inom planområdet avses att behållas i nuvarande form då berörda fastighetsägare vid samråd har framfört att de ej är intresserade av en exploatering för permanentbebyggelse och ej vill avstå mark för väg inom området.

Huvuddelen av lägenheterna på kommunens mark bör fördelas bland dem som är verksamma på Adelsö eller på annat sätt har anknytning till ön. Jämfört med övriga kommunen har Adelsö många arbetsplatser i förhållande till antalet invånare.

Barnomsorg och skolor

Inom planområdet reserveras plats för en barnstuga med en avdelning. För närvarande är närmaste barnstuga belägen i hembygdsgården vid Adelsö kyrka. Närmast låg- och mellanstadieskola är Munsö skola vid Munsö kyrka och närmaste högstadieskola vid Tappström i Ekerö.

Skyddsrum

Planområdet ingår inte i skyddsrumsort.

Lekplatser m m, friytor, natur

Inom planområdet finns plats för en bollplan som även skall kunna utnyttjas av övriga boende vid Stenby färjläge som i dag saknar bollplan. Inom markbostadsområdet bör småbarnslekplats anordnas.

De stora ekarna i nordöstra delen av kommunens mark samt enstaka stora ekar i övrigt bör sparas.

Kommersiell service

Närmaste livsmedelsaffär är belägen vid Adelsö kyrka 3 km söder om planområdet. Den kiosk som tidigare var belägen nere vid färjan och som flyttats upp till kommunens mark markeras som ett område för handelsändamål intill Adelsö ringväg vid korsningen med den väg som ska försörja det nya bostadsområdet.

Vägar och trafik

Kommunens del i planområdet försörjs via en ny väg som ansluter till Adelsö ringväg norr om vägen ner till färjan. Utfarten från de 4 befintliga fritidsfastigheterna Stenby 13:2 och 13:6-8 (f d Nya Stenby 8:2 och 8:6-8) stängs av. Dessa anvisas i stället en ny utfart via den nya vägen. De nordligaste privata tomterna får utfart via en väg parallell med Adelsö ringväg (väg 818). På området mellan denna väg och väg 818 bör vegetationen behållas. Utfarten på väg 818 samordnas med befintlig utfart från Norrängens gård som samtidigt ändras om så att den får bättre siktförhållanden. En gång och cykelväg anläggs på områdets östra sida utmed Adelsö ringväg och ansluter med övergångsställen ner mot färjan och den befintliga bebyggelsen. Markbostadsområdet förses med gångvägar som ska vara körbara för sopbilar och utryckningsfordon.

Parkeringsplatsen för markbostadsområdet kan samutnyttjas med barnstugan och i viss mån kiosken och bollplanen. Viss parkering till kiosken inryms inom området för handelsändamål. Den mesta trafiken till bollplanen förutsätts dock vara till fots eller cykel eftersom den är avsedd att huvudsakligen betjäna bebyggelsen vid Stenby färjläge. Parkering för småhusbebyggelsen sker på tomtmark.

Teknisk försörjning

Området anslutes till det kommunala vatten och avloppsnät som finns utbyggt i intilliggande planområde. Traditionell sophämtning med sopstall tillämpas.

PLANGENOMFÖRANDE

Markbostadsområdet upphandlas med någon form av tävlingsförfarande,

Tomterna för småhus på kommunens mark upplåtes genom kommunens tomtkö för självbyggda småhus. Vägen till dessa tomter och markbostadsområdet byggs genom kommunens försorg för att ingå i vägförening. Den gemensamma utfartsvägen för de i dag bebyggda fastigheterna (såväl den äldre befintliga som den nyanlagda vägdelen) och som ansluter till planvägen, ska inrättas som gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen för Stenby 13:2 och 13:6-8 (f d Nya Stenby 8:2 och 8:6-8).

Byggnationen på de privata tomterna i områdets norra del regleras genom exploateringsavtal. Den väg som försörjer dessa tomter och som är parallell med väg 818 samt det skyddsområdet mellan vägarna som ska behållas skogsbevuxet inrättas som gemensamhetsanläggning enligt anläggninglagen för fastigheterna Stenby 13:3 - 13:5 (f d Nya Stenby 8:3-8:5).

Utfarten på väg 818 som samordnas med den äldre utfarten från bl a Norrängens gård utföres även den som gemensamhetsanläggning varvid som deltagande fastigheter även bör ingå de fastigheter som begagnar den anslutande äldre utfartsvägen Norrängen 1:1-5, Stenby 13:9-12 (f d Nya Stenby 8:9-12) m fl. .

Samtliga väganläggningar och vägomläggningar inom planområdet avses att utföras av vederbörande exploatör enligt exploateringsavtal.

Parkeringsområdet väster om tomten för kiosk (Hk-området) ska inrättas som gemensamhetsanläggning för Hk-tomten, barnstugetomten och markbostäderna.

För allmän platsmark inom planområdet föreslås förordnande enligt § 113 i byggnadslagen gälla.

SAMRÅD

Under planarbetets gång har samråd skett med berörda markägare genom markägarsammanträde, brev- och telefonkontakter. Samråd om utfartsfrågor och besiktning på platsen har skett med vägförvaltningens representant. Informationsmöte om skissförslag till plan har annonserats i lokalpressen och hållits i Adelsö hembygdsgränd.

En grupp kommunalpolitiker med anknytning till trakten har utsetts av byggnadsnämnden som referensgrupp i planarbetet och har under planarbetets gång fortlöpande lämnat sina synpunkter. Vidare har samråd skett med länsstyrelsen och berörda kommunala förvaltningar.

Ekerö stadsarkitektkontor i september 1983

Sonja Eliasson
stadsarkitekt

Kerstin Örtengren
planingenjör

Reviderad i december 1983

Sonja Eliasson
stadsarkitekt

Kerstin Örtengren
planingenjör

Reviderad i februari 1984

Sonja Eliasson
stadsarkitekt

Kerstin Örtengren
planingenjör