



**EKERÖ
KOMMUN**

Stadsarkitektkontoret

Tillägg har
vunnit laga kraft.

Datum 2013 29 1

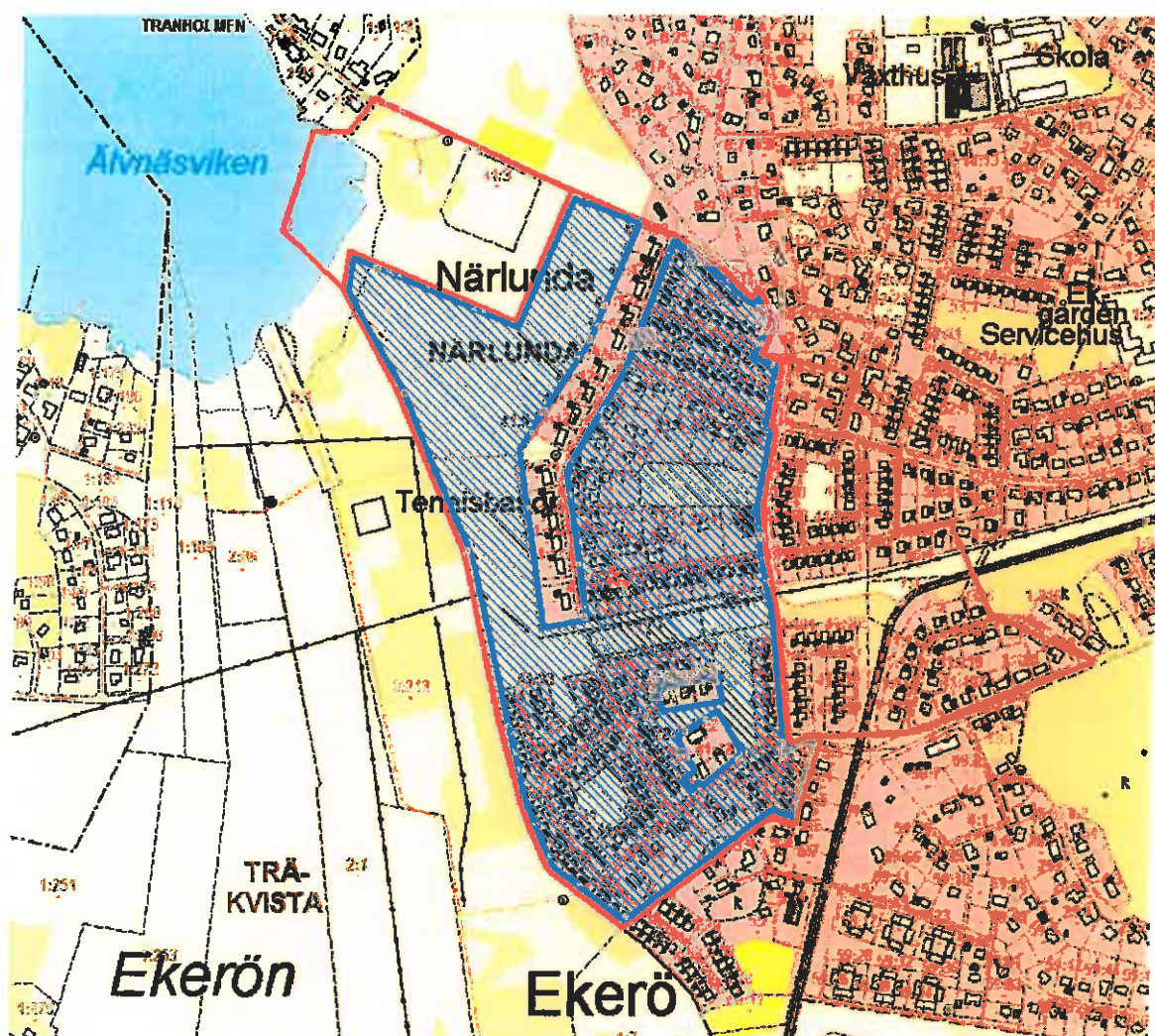
2012-01-12

**ANTAGANDE
ENKELT PLANFÖRFARANDE**

**Ändring genom tillägg till detaljplan (före detta byggnadsplan)
för fastigheterna Närlunda 1:1 m fl på Ekerö i Ekerö kommun,
Stockholms län**

dnr PLAN.2002.3.214

PLANBESKRIVNING



Det ursprungliga området markeras av den yttersta röda linjen. Det område som tillägget avser är den rutan som ringats in i blått och skrafferats (streckat). Användning redovisas på bifogad plankarta.

Handlingar består av:

- Planbeskrivning, detta dokument
- Tillägg till planbestämmelser
- Plankarta (byggnadsplan)

Syfte

Syftet med detta tillägg till detaljplan är att på ett lämpligt sätt kunna reglera hur bebyggelsen i området får utvecklas. Detta genom att göra vissa förändringar gällande tomtstorlekar, utnyttjandegrad, bebyggelsens utformning, placering, utförande och varsamhet. Idag är bestämmelserna i planen otillräckliga, då bestämmelser gällande utnyttjandegrad, bebyggelsens utformning, placering, utförande är utformade på ett sätt som kan leda till att bebyggelsen kan utvecklas på ett sätt som inte är förenligt med 2 kapitlet 2 och 4 § plan- och bygglagen (1987:10). Syftet med planen är inte att skapa nya bostadsfastigheter.

Plandata

Planområdet omfattar ca 27 hektar och är beläget i Närlunda, på nordöstra Ekerö. Den gällande detaljplanen för området fastställdes 1962. Enligt beskrivningen till planen avses marken användas för kedjehusbebyggelse i en våning samt fristående villabebyggelse i en och två våningar. Vidare har delar av det ursprungliga planområdet planlagts för allmänna ändamål, handel, småindustri och motortrafikändamål. Dessa delar omfattas dock inte av detta tillägg till detaljplan.

Detaljplanen berör följande fastigheter:

Närlunda 26:1, 27:1, 28:1, 28:2, 29:1, 29:2, 30:1, 30:2, 30:3, 31:1, 31:2, 32:1, 32:2, 33:1, 33:2, 34:1, 34:2, 35:1, 35:2, 36:1, 36:2, 36:3, 37:1, 37:2, 39:1, 40:1, 41:6, 41:7, 41:8, 41:9, 41:10, 41:11, 41:12, 41:13, 41:14, 41:15, 41:16, 41:17, 41:18, 41:19, 41:20, 41:21, 41:22, 41:23, 41:24, 41:25, 41:26, 41:27, 41:28, 41:29, 41:30, 41:31, 41:32, 41:33, 41:34, 41:35, 41:36, 41:37, 41:38, 41:39, 41:40, 41:41, 41:42, 41:43, 41:44, 41:45, 41:46, 41:47, 41:48, 41:49, 41:50, 41:54, 41:55, 41:56, 41:57, 41:58, 41:59, 41:60, 41:61, 41:62, 41:63, 41:64, 41:65, 41:66, 41:67, 41:68, 41:69, 41:70, 41:71, 41:72, 41:73, 41:74, 41:75, 41:76, 41:77, 41:78, 41:79, 41:80, 41:81, 41:82, 41:83, 41:84, 41:85, 41:86, 41:87, 41:88, 41:89, 41:90, 41:91, 41:92, 41:93, 41:94, 41:95, 41:132, 41:133, 41:134, 41:135, 41:136, 41:137, 41:138, 41:139, 41:140, 41:141, 41:142, 41:143, 41:144, 41:145, 41:146, 41:147, 41:148, 41:149, 41:150, 41:151, 41:152, 41:153, 41:154, 41:155, 41:156, 41:157, 41:158, 41:159, 41:160, 41:161, 41:162, 41:163, 41:164, 41:165, 41:166, 41:167, 41:168, 41:169, 41:170, 41:171, 41:172, 41:173, 41:174, 41:175, 41:176, 41:177, 41:178, 41:179, 41:180, 41:181, 41:182, 41:183, 41:184, 41:185 och 41:186.

Förutsättningar och förslag

Bestämmelserna i den gällande detaljplanen är otillräckliga, då bestämmelser gällande utnyttjandegrad, bebyggelsens utformning, placering, utförande är utformade på ett olämpligt sätt. Bestämmelserna är utformade så att bebyggelsen kan utvecklas på ett sätt som inte är förenligt med 2 kapitlet 2 och 4 § plan- och bygglagen (1987:10). Planändringen bedöms även nödvändig för att bebyggelsen i området inte ska kunna utvecklas på ett sätt som av stadsarkitektkontoret inte bedöms vara förenligt med 5 kapitlet 2 § plan- och bygglagen (1987:10).

Den gällande plankartan (bifogat separat dokument) ändras inte. Ett flertal nya detaljplaner har dock vunnit laga kraft och därmed släckt ut delar av detaljplanen för Närlunda 1:1 med flera. Därmed gäller tillägget endast den del av kartan på förstasidan som markerats med skraffering (snedställda streck).

Minsta tillåtna tomtstorlek ändras inte. Bestämmelsen för utnyttjandegrad ändras till att högst $\frac{1}{4}$ av tomten får bebyggas, dock högst 250 kvadratmeter byggnadsarea. Därav får uthus och garage sammanlagt uppta högst 60 kvadratmeter. Garage eller uthus får sammanbyggas med huvudbyggnad. Inom tillåten byggnadsarea skall en taktäckt biluppställningsplats inrymmas.

Byggnadernas totala bruttoarea på varje tomt får vara högst 35% av tomtarean dock max 350 kvadratmeter. Utnyttjandegraden ändras även så att huvudbyggnad får inrymma en ordinär bostadslägenhet samt en mindre lägenhet för generationsboende.

För tomter betecknade med Br och BF förändras befintlig byggrätt för huvudbyggnad beroende på tomtstorlek. För tomter större än 760 kvadratmeter ökar byggrätten, givet att 60 kvadratmeter nyttjas för uthus och garage. För tomter mindre än 760 kvadratmeter minskar byggrätten. Tidigare har 175 kvadratmeter byggnadsarea gällt för huvudbyggnad. För tomter betecknade med BÖ har tidigare ingen största byggnadsarea angetts.

För garage och uthus har tidigare ingen största byggnadsarea angetts, vilket betyder att planändringen innebär en minskning av byggrätten.

Högsta byggnadshöjd föreslås även i fortsättningen vara 4,5 respektive 7,5 meter för hus med en respektive två våningar.

Bestämmelser gällande utnyttjandegrad/fastighetsindelning placering, utformning, utförande, varsamhet är anpassade för att överensstämja med omkringliggande områden och överensstämmer med de generella bestämmelser som används i modernare detaljplaner i kommunen.

Minsta tomtstorlek ändras inte vilket medför att vissa tomter är större än generellt sett i kommunen. Dessa behålls med hänsyn till topologi och natur i området.

Kommunen föreslås inte vara huvudman för allmän plats.

Vid framtagande av tillägget till detaljplan har plan- och bygglagen (1987:10) tillämpats.

STADSARKITEKTKONTORET


Johan Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef


Alexander Fagerlund
Planarkitekt