

PLANBESKRIVNING

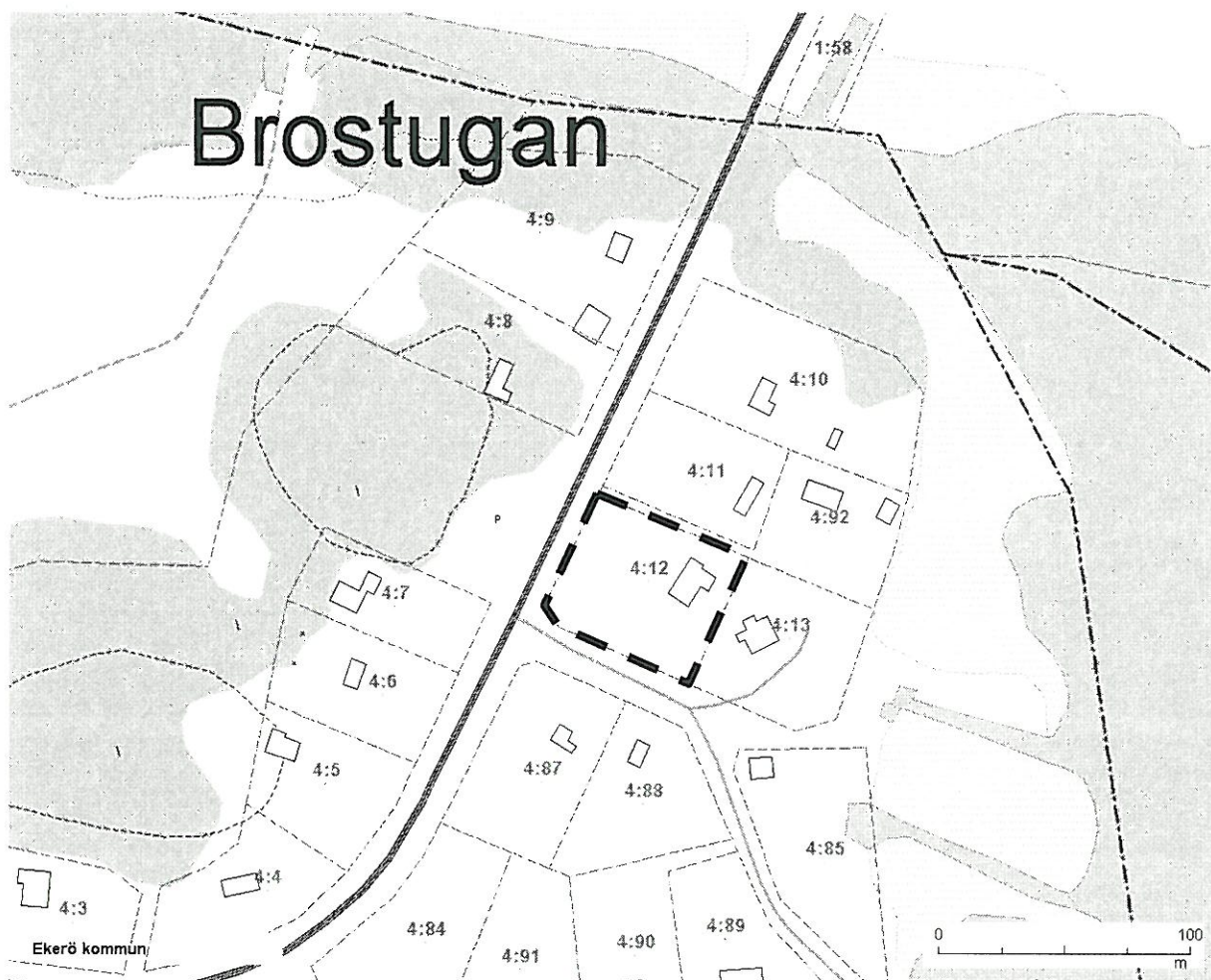
Detaljplan för fastigheten Helgö-Bona 4:12, Ekerö kommun, Stockholms län dnr 2002.7.214

Handlingar

Denna handling med planbeskrivning och genomförandebeskrivning
Plankarta med bestämmelser

Planens syfte och huvuddrag

Fastighetsägaren har inkommit med ansökan om ersättning av gällande detaljplan på fastigheten för att utöka byggrätten på fastigheten.



Streckad linje markerar avgränsningen för planområdet.

Plandata

Planområdet är beläget på östra Helgö ca 6 km väster om Ekerö centrum. Fastighetens areal uppgår till 3943 kvm. Fastigheten ägs av en privatperson.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner

Fastigheten ligger inom område med detaljplan, då kallad byggnadsplan, fastställd 1945-01-10. Detaljplanebestämmelserna anger minsta tomtstorlek till 2500 kvm. På tomten får endast en huvudbyggnad och ett uthus uppföras. Den totala byggrätten är 150 kvm varav uthus får uppgå till maximalt 30 kvm. Högsta byggnadshöjd är för huvudbyggnad 4,5 meter och för uthus 2,5 meter. Högsta våningsantal är en plus inredd vind. Största taklutning är 45 grader.

Kommunala beslut

Miljö- och byggnadsnämnden gav, 2002-04-24 § 119, stadsarkitektkontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för fastigheten och ansåg i övrigt att kommunalt va bör byggas ut. Byggnadsnämnden tog ett principbeslut 2003-05-14 § 177 att tills vidare arbeta efter principen att byggrätterna inom gällande detaljplaner inte bör utökas innan bostäderna kan anslutas till någon form av gemensam VA-lösning.

De uppdrag som dessförinnan givits angående ändring av detaljplan för enstaka fastigheter skulle dock kvarstå, däribland ärendet gällande Helgö-Bona 4:12.

Översiktliga planer

Översiktsplanen för hela kommunen antagen 1990 anger att ändring av detaljplaner för Helgö till permanentbebyggelse sker om och när gemensamma va-anläggningar byggs ut. Ny översiktsplan över hela kommunen håller på att upprättas.



Foto över planområdet från Kaggeholmsvägen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planområdet består av en tomt bebyggd med ett bostadshus samt uthus. Väster om tomter går Kaggeholmsvägen, som är huvudvägen på Helgö och i söder ligger Luruddsvägen. I norr och öster angränsar tomtmark.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Fastigheten ingår i ett större område som är omnämnt i kommunens kulturminnesvårdsprogram. Området omfattar hela östra delen av Helgö och värdet ligger framförallt i de lämningar av förhistoriska boplatser som hittats. Den närmsta utpekade lämningen ligger på andra sidan Kaggeholmsvägen ca 100 meter från plangränsen.

Bebyggelse

Den nya detaljplanen föreslår bebyggelse som upptar högst 250 kvm. Bestämmelserna om högsta byggnadshöjd föreslås även fortsättningsvis vara 4,5 meter. Däremot begränsas taklutning till högst 38 grader i stället för 45 grader. Anledningen är att branta tak kan upplevas som mycket dominerade. Även en högsta nockhöjd införs på högst 8 meter. För uthus höjs högsta byggnadshöjd från 2,5 till 3,0 meter med hänsyn till dagens standard, med bl a större bilar.

Planområdet får inte delas i flera fastigheter.

Kraftledningsreservat

I byggnadsplanen från 1945 finns i fastighetens västra del ett område som inte får bebyggas på grund av reservat för kraftledning. Denna ledning är inte aktuell. Reservatet har dock inneburit att huvudbyggnaderna placerats på tomternas östra del för samtliga tomter utmed östra sidan av denna del av Kaggeholmsvägen. Med hänsyn till den placeringstradition som därmed finns, föreslås att det tidigare ledningsreservatet endast får bebyggas med uthus och garage. Huvudbyggnaden skall även fortsättningsvis placeras i östra delen av tomten.

Service

Livsmedelsbutik finns i Sundby drygt 1 km norr om planområdet. Här finns även skola. Busshållplats finns direkt utanför fastigheten.

Gator o trafik

Infart sker idag från Kaggeholmsvägen.

Vatten och avlopp

Miljönämnden meddelar i tjänsteutlåtande 2002-05-22 att det finns godkänd avloppsanläggning för enbostadshus på fastigheten. Nämnden anser att planbestämmelserna inte skall ändras för fastigheten innan en utredning gjorts som visar om och hur dricksvatten- och avloppsfrågorna kan lösas på ett tryggt sätt för hela det nuvarande planområdet. En sådan utredning för hela området bör göras oavsett om man väljer att ändra byggrätterna för en fastighet i taget eller för hela området vid ett tillfälle.

Förordnanden enligt 110 § byggnadslagen

Byggnadsplanen från 1945 innehåller förordnande enligt 110 § byggnadslagen, som övergått till bestämmelser enligt PBL 5:8 punkt 1, vilket anger att bygglov inte skall lämnas till åtgärder som innebär väsentlig ändring av markens användning förrän viss avloppsanläggning för vilken kommunen inte skall vara huvudman har kommit till stånd. Godkänt enskilt avlopp finns för fastigheten och förordnandet upphävs automatiskt genom den nya detaljplanen.

Miljökonsekvenser

Fastigheten är redan idag bebodd permanent. Byggrätten ökar från tidigare plan. Ändringen bedöms inte innebära några negativa miljökonsekvenser. Sett i ett större perspektiv kan dock en utökning av byggrätten för ett större område ha negativ påverkan på avloppssituationen.

Grundvatten

Huruvida vatten av tillräcklig kvalitet och kvantitet finns för att försörja permanentboende i hela området är inte utrett. Det är svårt att avgöra hur mycket grundvattnet i området tål i form av tillfört infiltrerat avloppsvatten innan problem uppstår, men risken ökar för varje ny tillkommen infiltration.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING


Det genomförande som följer av detaljplanen begränsar sig till den enskildes byggande av fastigheterna.

Detaljplanen hanteras med enkelt planförfarande.

Genomförandetiden är 15 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft. Genomförandetiden innebär att under denna tid har fastighetsägaren eventuellt rätt till ersättning för skada om detaljplanen ersätts, ändras eller upphävs.

Kommunen är ej huvudman för allmän plats. Ingen allmän platsmark ingår i planområdet.

STADSARKITEKTKONTORET



Monika Nilsson
Planarkitekt