

1(2)
Dp 331

ENKELT PLANFÖRFARANDE ÄNDRING AV DETALJPLAN

**Ändring av detaljplan för fastigheten MUNSÖ-SÖDERBY 4:27 m fl i Ekerö kommun,
Stockholms län** dnr 2002.34.214

PLANBESKRIVNING

Denna planändring ska läsas tillsammans med detaljplanen för Munsö-Söderby 4:27 m fl, som vann laga kraft 2000-03-09.

Plandata

Planområdet består av fastigheterna Munsö-Söderby 4:27, 4:28, 4:71 del av 4:102 och 4:103 samt 4:110, 4:112-117, som är avstyckningar från 4:27. Fastigheterna 4:110 och 4:28 ägs av privatpersoner, 4:71 av Ekerö kommun, övriga av Tomtbolaget i Hagalund AB.

Bebyggelsen idag

Fastigheten 4:28 är inte avstyckad i fler tomter enligt gällande detaljplan och är bebyggt med en bostad. Fastigheterna 4:27 och 4:110 är bebyggda med varsin bostad.

Byggrätt i gällande detaljplan

Detaljplanen från 2000-03-09 anger att minimiarealen för tomter är 1000 kvm. Marken får bebyggas med bostäder. Högsta antalet våningar är en. Därutöver får vind eller souterrängvåning inredas. Endast friliggande enbostadshus får finnas. På varje tomt får högst en huvudbyggnad och två uthus eller garage uppföras. Uthus eller garage får sammanbyggas med huvudbyggnad.

Största byggnadshöjd för huvudbyggnad är 4.0 meter. Största taklutning på huvudbyggnad som uppförs med inredd vind är 45 grader och på huvudbyggnad med souterrängvåning 27 grader.

Byggrätt med planändring

Denna planändring innebär att våningsantalet ändras från en våning + inredd vind till två våningar där vind ej får inredas utöver detta våningsantal. Byggnadshöjden höjs från 4.0 till 5.0 meter för huvudbyggnad. Dessutom införs en högsta nockhöjd till 8.5 meter för huvudbyggnad och 4.5 meter för uthus och garage. Bestämmelsen för största taklutning ändras från 45 grader för huvudbyggnad med inredd vind till att vara 45 grader för byggnader som uppförs med maximalt 3.5 meters byggnadshöjd och 30 grader om huvudbyggnad uppförs med större byggnadshöjd än 3.5 meter.

Kombinationen av bestämmelser för byggnadshöjd och taklutning innebär att bostadshus kan vara utfört med så kallat förhöjt väggliv så att det formellt räknas som ett tvåvåningshus. Nockhöjden blir inte högre i och med ändringarna av bestämmelserna utan i stället sätts en maximal nockhöjd.

Genomförandetid

Genomförandetiden för planändringen är densamma som för gällande detaljplan, dvs genomförandetiden börjar den dagen planen vinner laga kraft och slutar 2006-04-11.

ÄNDRINGAR AV PLANBESTÄMMELSER

Bestämmelserna hänför sig till den plankarta som hör till detaljplan fastställd 2000-03-09. Följande bestämmelser ersätter samtliga bestämmelser under rubriken PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE:

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Byggnad skall placeras och utföras så att naturvårdsverkets rekommenderade riktvärden för buller från vägtrafik ej överskrids.

I Högst två våningar. Vind får ej inredas utöver angivet våningsantal.

p₂ Endast friliggande enbostadshus. På varje tomt får högst en huvudbyggnad och två uthus eller garage uppföras. uthus eller garage får sammanbyggas med huvudbyggnad.

Byggnad skall placeras minst 4.5 meter från gräns mot granntomt och minst 6 meter från gräns mot väg. Dock får uthus eller garage placeras minst 1 meter från gräns mot granntomt.

För huvudbyggnad är största byggnadshöjd 5.0 meter och högsta nockhöjd 8.5 meter. För uthus eller garage är högsta byggnadshöjd 3.0 meter.

Största taklutning på huvudbyggnad är 45 grader om huvudbyggnad uppförs med maximalt 3.5 meters byggnadshöjd och 30 grader om huvudbyggnad uppförs med större byggnadshöjd än 3.5 meter.

STADSARKITEKTKONTORET, oktober 2002



Monika Nilsson
planarkitekt

Denna detaljplan har
vunnit laga kraft.

Datum 2000-03-09, 4

Planarkitekt
Leif Jacobsen
Tfn 08- 56039126

DETALJPLAN FÖR FASTIGHETEN MUNSÖ-SÖDERBY 4:27 M.FL. I EKERÖ KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN.

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Plankarta med bestämmelser (skala 1:1000)

Illustrationsplan

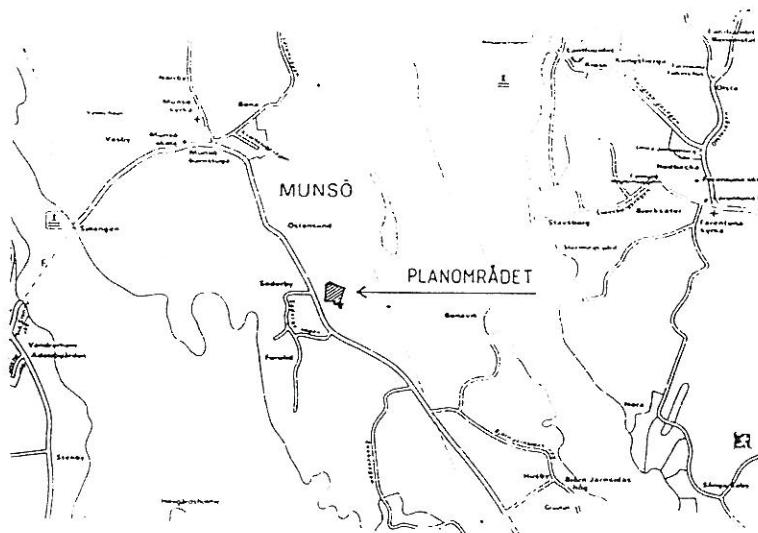
Planbeskrivning (denna handling)

Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att ändra gällande plan så att fastigheten Munsö-Söderby 4:27 kan delas i ytterligare tre tomter utöver de fem som gällande plan tillåter. Vidare skall planen anvisa mark för en förlängning av Söderbacksvägen norrut för att trafikförsörja tomter i planens östra del.

PLANDATA



Läge och areal

Planområdet ligger på Munsö ca 2,5 km sydost om Munsö kyrka och strax intill allmänna vägen nr 816, som går mellan Tappström och färjeläget till Adelsö. Området omfattar en areal om 2,8 ha.

Markägoförhållanden

Marken ägs av privata fastighetsägare med undantag av fastigheterna Munsö-Söderby 4:102 och 4:103, som ägs av Ekerö kommun. Söderbacksvägen är gemensamhetsanläggning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I översiktsplanen, antagen av kommunfullmäktige 1990-06-19, är Söderbyområdet redovisat som nytt bostadsområde resp. förtätning. Sedan översiktsplanen antogs har ett radhusområde med 25 lägenheter uppförts strax söder planområdet.

Detaljplan

För området finns gällande detaljplan. I kommunens register har detaljplanen nr 324. Laga kraftdatum är 1990-04-11. Genomförandetiden slutar 2006-04-11.

Kommunala beslut

Samhällsbyggnadsnämnden har 1996-03-27 beslutat att detaljplan skall ändras för fastigheten Munsö-Söderby 4:27.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark och vegetation

Området består i östra delen av bergbunden skogsmark och i västra delen av gammal åkermark som idag är uppodlad trädgård med fruktträd och bärbuskar. Skogen består företädesvis av gran med inslag av lövträd. Åkermarken är relativt plan. Vid övergången mellan åkermark och skogsmark blir området mera kuperat och marken stiger från +13 till +29 meter.

Geotekniska förhållanden

När detaljplan upprättades för området år 1988 gjordes en översiktlig geoteknisk undersökning. Av den framgår att området kännetecknas av kuperad terräng med relativt branta lutningar. Inom de högst belägna partierna framträder berg i dagen. Slutningarna utgörs av morän, som uppvisar blockighet åt väster. De låga partierna består av lera och siltig lera som är fast och förekommer ner till maximalt 6 meters djup. Eftersom lerlagrens mäktighet varierar bör kompletterande undersökningar göras för varje enskild byggnad.

Radon

En radonundersökning, som översiktligt redovisar radonförekomsten i kommunen finns utförd. Enligt den ligger planområdet inom "normalriskområde". Inom sådant område skall grundläggning för bostadsbebyggelse normalt utföras radonskyddad.

Fornlämningar

Inom området finns inte några kända fornlämningar.

Miljökonsekvenser

Planen bedöms innebära marginella miljöförändringar, varför någon särskild miljökonsekvensbeskrivning ej bedömts erforderlig.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostadsbebyggelse

Gällande detaljplan medger att fastigheten Munsö-Söderby 4:27 kan delas i fem tomter. Området planläggs nu så att fastigheten kan delas i ytterligare tre tomter, eller i inalles åtta tomter. Det sker genom att östra gränsen för byggnadsförbudsmarken vid infartsvägen i gällande plan, förskjuts ca 10 - 15 meter västerut. Härigenom kan tre villor placeras nedanför sluttningen på den plana delen av tomtmarken. Enligt illustrationsplanen kan såsom förutsattes i gällande plan tre tomter bildas i östra delen av fastigheten och två tomter omkring befintlig bebyggelse.

På fastigheten Munsö-Söderby 4:28 görs motsvarande förskjutning av gränsen för byggnadsförbudsmarken så att bebyggelsen i västra delen av fastigheten även här kan placeras på den mera plana delen av fastigheten. En delning av fastigheten i tomter förutsätts ske på samma sätt som i gällande plan .

Avgränsningen av byggnadsförbudsmarken har skett mot bakgrund av att bebyggelsen skall ha kontakt med skogsbrynet.

Vändplanen på Söderbacksvägen skall flyttas i samband med vägens förlängning norrut. Vägmarksområdet för den nuvarande vändplanen behövs då inte längre utan det är lämpligt att den marken i stället överförs till angränsande kvartersmark. Användningsgränsen har därför justerats vid fastigheterna Munsö-Söderby 4:102 och 4:103.

Föreslagen bostadsbebyggelse utgör friliggande villabebyggelse/enbostadshus. Minimiarealen för bildande av ny tomt är 1000 kvm..

Begränsningen av antalet tomter inom planen samt byggrätten på varje tomt framgår närmare av planbestämmelserna.

VÄGAR OCH TRAFIK

Tillfartsvägar

Tillfarten till området sker idag från allmänna vägen nr 816 via en samfällad väg i planens västra del. Den kan trafikförsörja föreslagna tomter i västra delen av planen.

Tomterna i östra delen av planen är på grund av nivåförhållandena svåra att nå väster ifrån, men kan med fördel nås från Söderbacksvägen genom en förlängning av vägen norrut utmed fastigheten Munsö-Söderbys 4:27 östra gräns. Planen redovisar därför vägmarksområde, lokalgata, för en förlängning av Söderbacksvägen. Befintlig vändplan på Söderbacksvägen avses att flyttas till vägens slut i samband med vägens utbyggnad.

g-område

Ett "g"-område" har lagts ut i planen på fastigheten Munsö-Söderby 4:27. Området är avsett att användas för gemensam tillfartsväg till fyra tomter på fastigheten.

Tillfart över allmän platsmark, "NATUR", "z"-område

Två z-områden har lagts in i planen på allmän platsmark "NATUR" för att redovisa infart till fastigheten Munsö-Söderby 4:68 och till den östra tomten på Munsö-Söderby 4:28.

Parkering

Detaljplanen förutsätter att parkering sker på tomtmark.

Kollektivtrafik

Allmänna vägen trafikeras av SL:s busslinjer nr 311 och 312. Busslinjerna går mellan Brommaplan, Sjöängen (färjeläget till Adelsö) och Adelsö. Busshållplats finns vid infarten till området.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Kommunala ledningar för vatten och spillvatten finns inom området. Bebyggelsen skall anslutas till kommunens ledningsnät. Dagvatten skall omhändertas lokalt inom området på varje tomt.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Förutsättning för att bevilja bygglov på fastigheten Munsö-Söderby 4:27

Genomförandet av planen förutsätter att lokalgatan, som är en förlängning av Söderbacksvägen blir anlagd. En planbestämmelse har införts i planen, som innebär att bygglov för nybyggnad på fastigheten Munsö-Söderby 4:27 inte får lämnas på de tomter som gränsar mot lokalgatan förrän vägen har anlagts.

Genomförandetid

Genomförandetiden för gällande plan är femton år och den slutar 2006-04-11. Genomförandetiden i nu aktuell detaljplan skall börja gälla när planen vinner laga kraft och av praktiska skäl bör den sluta samma datum som i gällande plan, 2006-04-11.

Huvudmannaskap

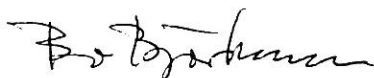
Kommunen skall inte vara huvudman för allmänna platsmarken. Huvudman för Söderbacksvägen är Söderbacksvägens samfällighetsförening. Tillfartsvägen i planens västra del sköts gemensamt av fastighetsägarna, som nyttjar vägen.

TILLÄGG TILL BESKRIVNING

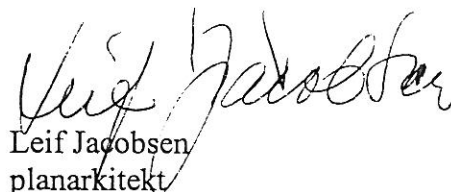
Med hänsyn till att det har konstaterats att befintlig vattentäkt på fastigheten Munsö-Söderby 4:27 är belägen inom föreslaget "g-område" för gemensam utfartsväg har planen reviderats. Revideringen innebär att "g-området" skjuts något norrut så att vattentäkten nu ligger utanför "g-området". Ett avgränsat område runt vattentäkten har även givits en särskild planbestämmelse med lydelsen:

"Område som ej får bebyggas med hänsyn till befintlig vattentäkt".

Upprättad i augusti 1997 och reviderad i december 1997
Stadsarkitektkontoret



Bo Björkman
stadsarkitekt



Leif Jacobsen
planarkitekt