



Stadsarkitektkontoret

Denna detaljplan har
vunnit laga kraft.

Datum 2005-06-09, 6

Detaljplan för fastigheterna STOCKBY 2:36, 2:68 m fl
(BJÖRKUDDEN/ALVIKEN), Dnr 2003.11.214

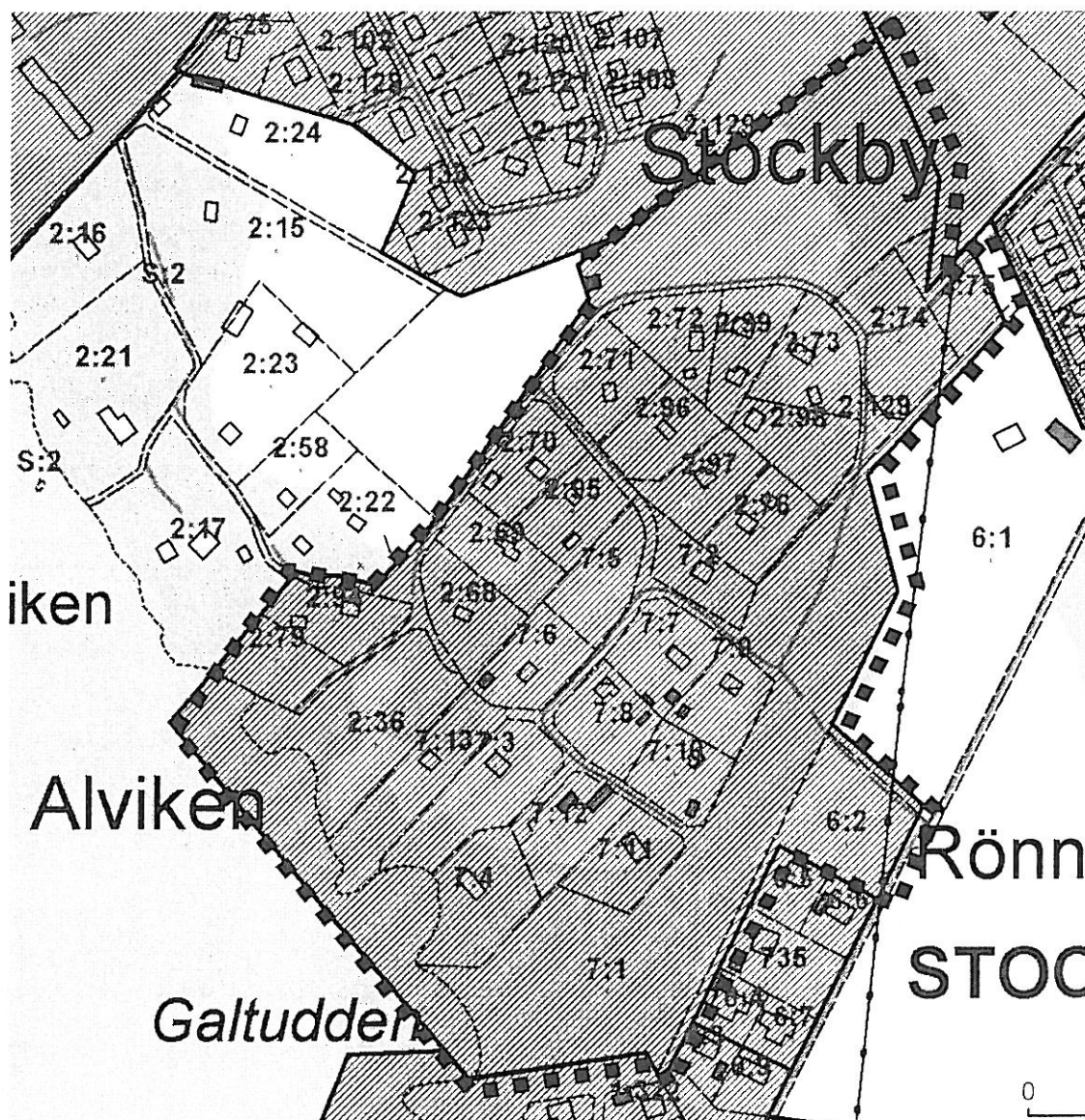
PLANBESKRIVNING

Handlingar

Denna handling med planbeskrivning

Plankarta med bestämmelser

Särskilt utlåtande



Streckad linje markerar planområdet.

Syfte

Syftet med den nya detaljplanen är en utökning av byggrätterna till åretruntstandard samt i samband därmed lägga till bestämmelser som reglerar framförallt höjder och placering av

byggnader. Dessutom ändras i viss mån mark för gata och natur för att i större utsträckning anpassas till hur marken används idag.

Beskrivning av planområdet

Området ligger i södra delen av Stenhamra och innefattar 25 bostadstomter, naturmark, vatten och vägar. Området är ursprungligen planlagt för fritidsbebyggelse. Idag bebos drygt hälften av bostadsfastigheterna permanent. VA-anslutning genomförs för tillfället.

Gällande bestämmelser

Gällande plan, fastställd 1954-04-10, medger en byggrätt på 65 kvm för huvudbyggnad och högst 35 kvm för komplementbyggnad per tomt. Högsta byggnadshöjd är 4,5 meter och tillåten i en våning.

Strandskydd

Strandskydd gäller normalt inom allmän plats, dvs natur- och gatemark inom 100 meter från strandlinjen. Strandskydd gäller även inom 100 meter från strandlinjen ut i vattnet. Inom Stockby 2:36 och 2:79 infördes inte strandskyddet enligt Länsstyrelsens beslut 1980-02-28. Inga förändringar föreslås.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bostäder

Då det inte är aktuellt att förtäta området i större utsträckning idag förtydligas i bestämmelserna att nya tomter utöver de befintliga inte får tillkomma.

Planändringen innebär att byggnadsarean utökas till högst 250 kvadratmeter per tomt för samtliga villatomter och att det inom denna byggnadsarea införs en möjlighet att uppföra komplementbyggnader (uthus, garage) på sammanlagt högst 60 kvadratmeter. Bestämmelser om placering och takvinklar införs då det saknas i gällande plan och höjdbestämmelserna revideras. Se vidare i bestämmelserna på plankartan.

Utmed Alvikens gårdsväg finns en enhetlig bebyggelse med fasader i rödmålade träpanel. För denna del föreslås bestämmelser så att även ny bebyggelse har samma fasaduttryck.

Gatemark

Strukturen i stort av allmän plats och tomtmark samt fastighetsgränser avses vara kvar.

På Stockby 7:12 finns en äldre byggnad delvis placerad utanför fastighetsgränsen. Gatan passerar idag direkt vid husknuten och marken tillgänglig för gata är smal. Byggnadsplan från 1954 föreslog en ny vägdragning. Möjlighet finns då att vid behov bygga ut gatan för att nå tomterna vid vändplanen österifrån. Denna möjlighet föreslås utgå i denna detaljplan. Planen ändras så att marken där byggnaden står kan sammanläggas med fastigheten 7:12.

Utrymmet avsett för vägar, mellan fastighetsgränserna, är idag ca 7 meter. Där det är möjligt har vägmarginalen breddats till 10 meter, dvs där den gränsar till naturmark.

Passager markerade GÅNG föreslås där det är extra viktigt att inte allmänhetens möjlighet att passera hindras. Dessa sammanfaller med de, upptrampade eller grusade, passager som finns idag. I de flesta fall i föreslaget läge.

Naturmark

All natur- och gatumark är allmän plats. Med allmän plats avses ett område som är allmänt tillgängligt och avsett för gemensamma behov. Detta innebär bl a att det inte får stängas av för allmänheten. Anordningar eller markanvändning som kan hindra allmänhetens tillträde är normalt inte förenligt med detaljplanens bestämmelser om allmän plats. Sådant kan vara t ex båtuppläggning.

Inom naturmarken i västra delen av planområdet föreslås en mindre byggrätt för en bod för gemensamma trädgårdsredskap m m.

Bygglov och/eller strandskyddsdispens krävs för byggnation av t ex bryggor och byggnader inom strandskyddat område.

I planområdets norra del föreslås att den äldre byggnadsplanen upphävs, men inte ersätts av denna nya detaljplan. Området var i den äldre planen föreslagen för bostäder, men dessa undantogs från fastställelse. Resterande del är avsatt som naturmark. Syftet med att upphäva denna del är att det idag är osäkert hur marken ska nyttjas i framtiden samt att redovisningen ska bli tydligare. Dagens byggnadsplan är svårtolkad.

Vattenområden

Utmed stranden finns idag båt- och badbryggor. Mindre brygga för fastighetens behov får finnas i vattnet utanför kvartermark. Med det menas att bryggan skall dimensioneras för enstaka normalstor fritidsbåt och inte för uthyrning av båtplatser.

Vid naturmarken föreslås att en mindre, gemensamma brygga för bad eller båtar får finnas, i vart och ett av de två områdena. Brygga ska dimensioneras för planområdets behov.

Högspänningsledning

Befintlig högspänningsledning (70 kV) markeras i detaljplanen med visst bebyggelsefritt område. Enligt miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning utifrån kunskapsläget bör ingen ny bebyggelse ske närmare än ca 40 meter från en 70 kV-ledning.

Miljökonsekvenser

Området ansluts till kommunalt VA, vilket torde innebära en förbättrad miljösituation. Detaljplanen bedöms inte medföra några negativa miljökonsekvenser.

Området är beläget inom skyddszon till föreslaget vattenskyddsområde för Östra Mälaren. Till skyddszonen hör särskilda föreskrifter.

Genomförandefrågor

Stockby vägförenings anläggning Stockby ga:14 kan behöva omprövas. Det kan ske genom ansökan hos Lantmäteriet.

Kommunens kostnader för att upprätta detaljplanen täcks genom att planavgift påförs vid kommande bygglov/byggnämnan enligt då gällande taxa.

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

Bygglov för huvudbyggnad får inte ges förrän anslutning till gemensam vatten och avloppsanläggning har kommit till stånd.

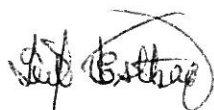
Kommunen är inte huvudman för de allmänna platserna. All allmän plats bör på sikt upplåtas till väghållaren.

Hantering fram till antagen detaljplan

Hanteringens påbörjades som en ändring av bestämmelserna av gällande byggnadsplan. Programrådet genomfördes. Efter programrådet har det bedömts av värde att även plankartan ändras. Därför föreslås nu ny detaljplan, som i sin helhet ersätter den tidigare byggnadsplanen.

Inga tungt vägande invändningar har inkommit under programrådet. Detaljplanen bedöms vara av begränsad betydelse, sakna intresse för allmänheten och är förenligt med översiktsplanen. Detaljplanen bedöms därför kunna hanteras med sk enkelt planförfarande.

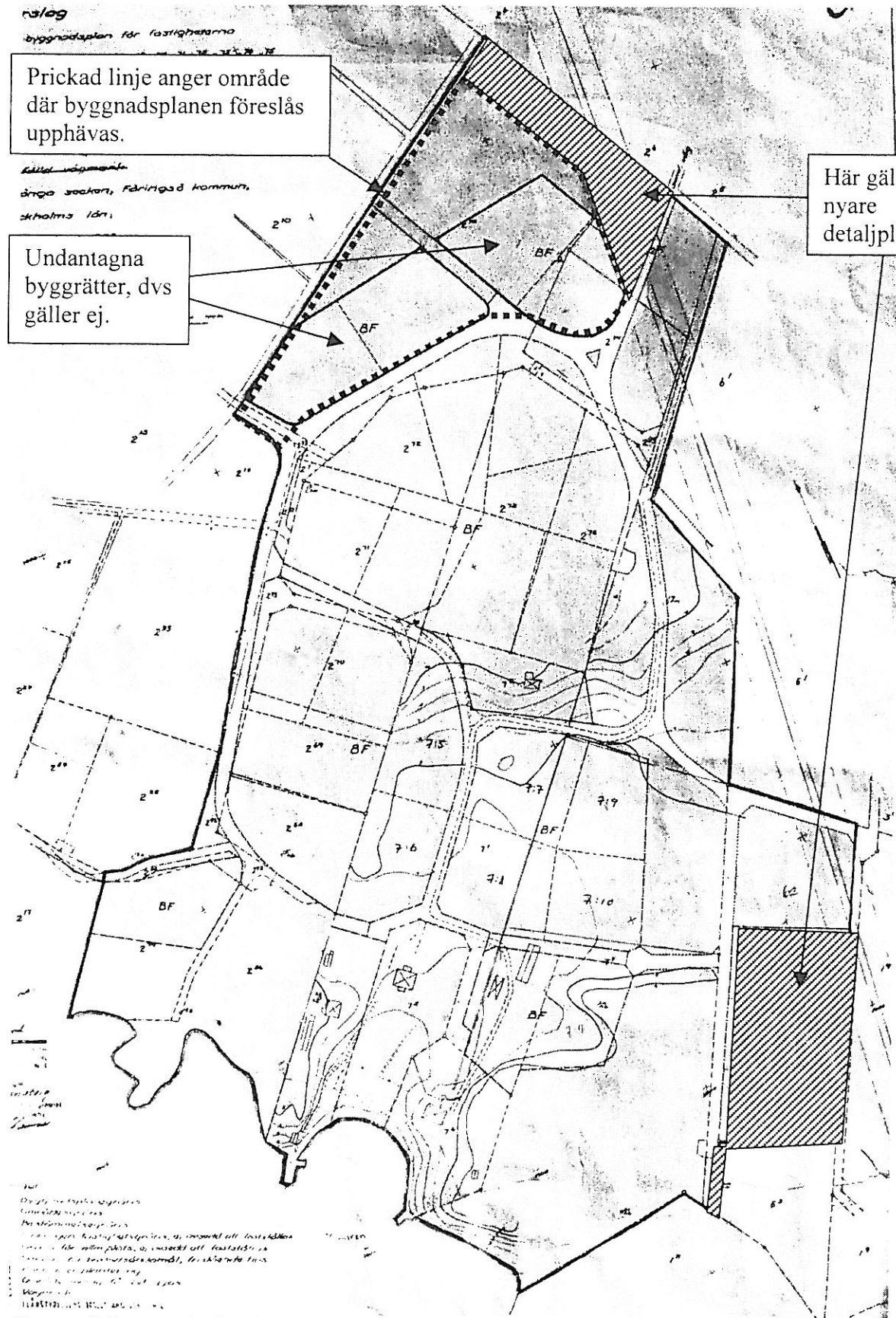
STADSARKITEKTKONTORET



Leif Kåsthag
chef Stadsarkitektkontoret



Monika Nilsson
planarkitekt



Karta till byggnadsplan från 1954.

