

Stadsarkitektkontoret

2016-05-18

SAMRÅD
STANDARDFÖRFARANDE**Tillägg till detaljplan för Björkuddsvägen (Ekebyhov 1:328 m fl) i Ekerö kommun, Stockholms län**

dnr PLAN.2014.12

Stadsarkitektkontoret i Ekerö kommun har fått i uppdrag att utarbeta ett tillägg till detaljplan för ett område norr om Ekebyhovskolan. Planområdet omfattar fastigheterna Ekebyhov 1:508, 1:509 och 1:515. Syftet är att justera plankartan så att den överensstämmer med det bebyggda området samt för att underlätta hanteringen av tillbyggnadsärenden.

Handlingar finns på [www.ekero.se/Bygga bo miljö/Kommunens-planarbete/Detailplaner/Pagaende-detailplaner/EkeröHelgo/Bjorkuddsvagen/](http://www.ekero.se/Bygga_bo_miljo/Kommunens-planarbete/Detailplaner/Pagaende-detailplaner/EkeröHelgo/Bjorkuddsvagen/) Under samrådstiden, 19 maj – 15 augusti 2016, finns samrådshandlingarna även att ta del av på biblioteket i Ekerö centrum samt i kommunhuset, Tappströmsvägen 2.

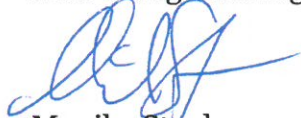
Eventuella synpunkter på förslaget ska vara stadsarkitektkontoret tillhanda **senast den 15 augusti** under adress: **Ekerö kommun, Stadsarkitektkontoret, Box 205, 178 23 Ekerö**. Synpunkter kan också skickas med e-post till stadsarkitektkontoret@ekero.se. Detta är näst sista tillfället att lämna synpunkter innan detaljplanen kan antas. En förutsättning för att kunna överklaga kommunens antagandebeslut är att man lämnat skriftliga synpunkter under planprocessens gång.

De fastighetsägare som tagit emot handlingar ska informera eventuella hyresgäster och arrendatorer.

För berörda kommer ett informationsmöte att hållas onsdag den 15 juni 2016, kl. 18.00 i *den lokala föreningslokalen, BRF Björkudden*.

Den som vill ha ytterligare upplysningar eller vill diskutera detaljplanen är välkommen att ringa till Ekerö kommun, Monika Stenberg tel. 08-124 57 100 (Ekerö direkt).

Med vänlig hälsning

Monika Stenberg
Planchef

**Tillägg till detaljplan för Björkuddsvägen (Del av fastigheten
Ekebyhov 1:328 m fl) i Ekerö kommun, Stockholms län dnr 2014.12.214**

PLANBESKRIVNING



Fastighetskartan med planområde för tillägget markerat med streckad linje. Översiktskarta infälld överst i bild.

Denna planhandling ska läsas som helhet med underliggande detaljplan och består av;
- tillägg till planbeskrivning
- tillägg till plankartans planbestämmelser

SYFTE OCH HUVUDDRAG

I början av 1970-talet bestod planområdet till största del av åkermark med inslag av trädgångar. Ekerö generalplaneförslag från tidigt 1960-tal pekade ut området för uppförande av hyreshus. Gällande detaljplan som fastställdes 1976-10-01 frångick generalplaneförslaget och ändrade utformningen av bostäder till "radhuslägenheter om 2-4 rum och kök i form av s k markbostäder". Mark avstyckades från fastigheten Ekebyhov 1:508 och bildade två nya fastigheter för bostadsändamål, 1:509 (1977) och 1:515 (1978). När området exploaterades i slutet av 70-talet anpassades bebyggelsen till topografin. Istället för att bilda fem bostadsgrupper enligt detaljplanen, se plankartan nedan, placerades bostäderna i fyra grupper.

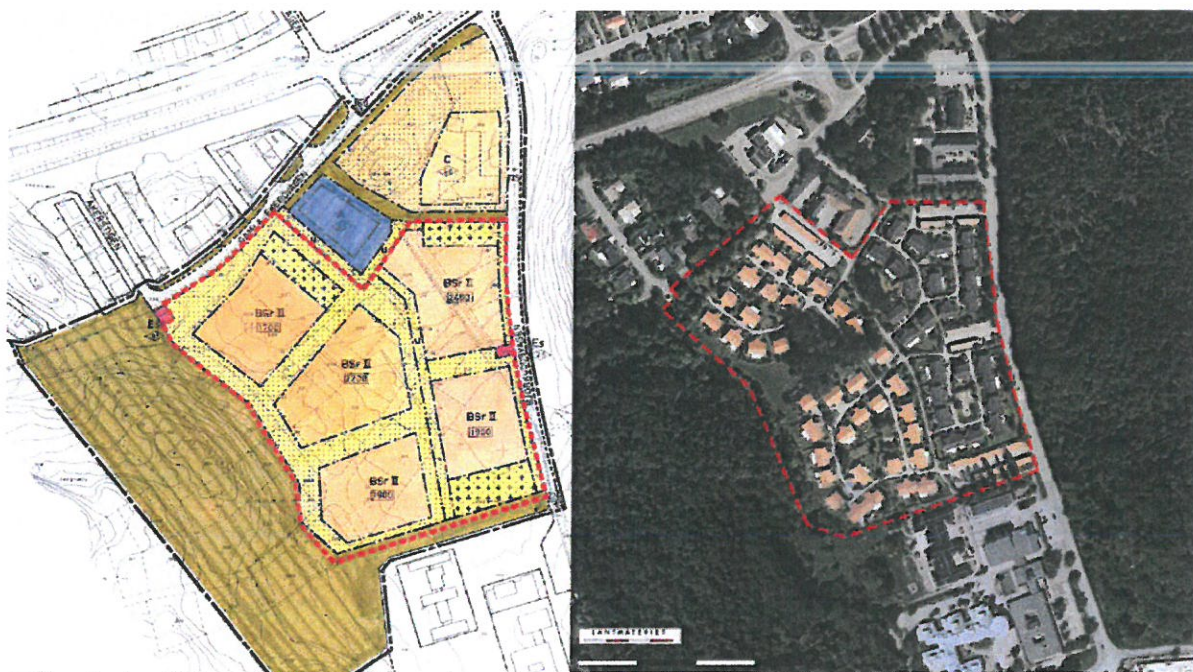
Syftet med detta tillägg är att justera plankartan så den överensstämmer med det bebyggda området samt att underlätta hanteringen av tillbyggnadsärenden. Tillägget omfattar Ekebyhov 1:509 och 1:515. Avgränsningen illustreras på bild nedan samt på tillägg till plankartan. Tillägget ersätter inte befintlig plan utan ska läsas tillsammans med underliggande plan; *Byggnadsplan för del av fastigheten Ekebyhov 1:328 m fl (Markbostäderna)*.

KOMMUNALA BESLUT

Byggnadsnämnden beslutade 2014-05-21 BN § 116 att uppdra åt Stadsarkitektkontoret att ändra den detaljplan som omfattar Ekebyhov 1:515 m fl med syftet att ändra bestämmelserna angående mark som inte får bebyggas.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Tillägget berör fastigheterna Ekebyhov 1:509 och 1:515 som ägs av Brf Björkudden 1 resp Brf Björkudden 2. Fastigheternas area är sammanlagt ca 0,5 hektar. Det finns totalt 57 parhus och radhus med 1-2 våningar, som byggdes i slutet av 1970-talet.



Gällande detaljplan t h och verklig exploatering t v. Bland annat har den trädbevuxta kullen i mitten av planområdet bevarats.

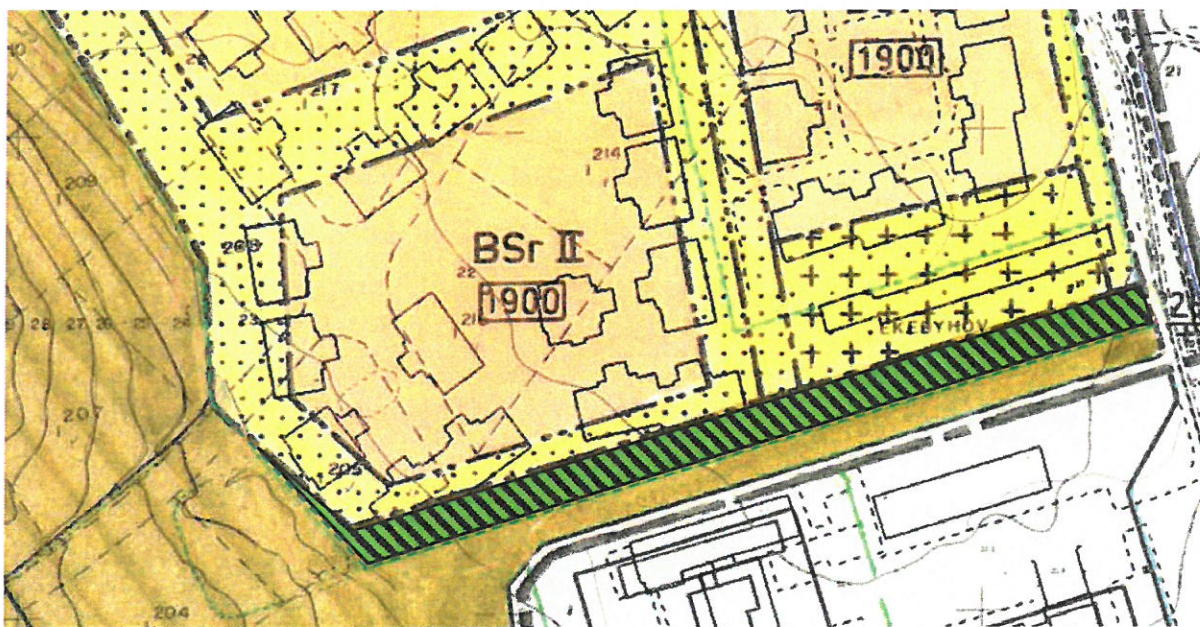
Boende i området önskar göra mindre tillbyggnader av sina bostäder och i samband med detta har avvikelserna från gällande detaljplan uppmärksammats. Eftersom

bostadshusen inte placerades enligt detaljplanens utformning har delvis mark som inte får bebyggas försetts med byggnader. Även mark som ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar har bebyggts. I områdets västra och södra del angränsar marken för bostadsändamål till ett större grönområde planlagt som parkmark. När fastigheterna bildades har fastighetsgränsen inte lagts vid detaljplanens användningsgräns mellan bostäder och grönområde, fastighetsgränsen har istället lagts ett antal meter in på parkmarken. Detta kan ha förvillat fastighetsägaren/exploatören som sannolikt utgått från att hela fastigheten var planlagt för bostadsändamål och placerade byggnaderna nära fastighetsgränsen, vilket medförde att delar av två bostadshus samt en garagelänga byggdes på parkmark.

FÖRÄNDRINGAR

Tillägget till underliggande detaljplan innebär följande ändringar;

Parkmark, se bild nedan, i södra delen av planområdet upphävs och ersätts med B - bostäder. Därmed är fastigheterna Ekebyhov 1:509 och 1:515 i sin helhet planlagda för bostadsändamål och de bostäder som i dagsläget är byggda på parkmark säkras. Remsan med parkmark mot detaljplanegränsen och angränsande fastighet (Ekebyhovskolan) halveras till ca 6 meters bredd. Det finns en gång- och cykelväg på parkmarken, som anlagts i detaljplanens gräns mot skolan. Syftet med parkmarken som gräns mellan bostäderna och skolan uppnås även efter denna ändring.



Figuren med skrafferad yta visar parkmarken som övergår till mark för bostäder. Parkmarken som upphävs är ca 1 500 m².

BSr - bostadsändamål/radhus ändras till B - bostäder, som är en mer flexibel bestämmelse. I området finns två hustyper; parhus och radhus med 1-2 våningar.

ES - transformatorstation, i planområdets östra del, upphävs och ersätts med B - bostäder. Det har inte uppförts någon transformatorstation på platsen.

Mark som inte får bebyggas, s k prickmark, upphävs. Därmed säkras bostadshus som uppförts på prickmark genom att begränsningen tas bort. Ny prickmark har lagts på

mark som inte är bebyggd med syfte att bevara dagens placering och storlek på byggnaderna.

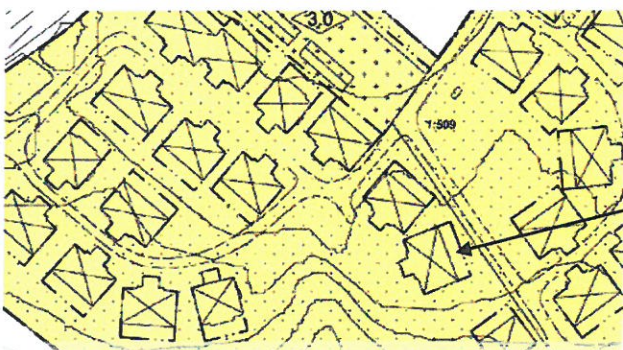
Mark där garage får uppföras, s k kryssmark, upphävs och ersätts med kryssmark på parkeringarna och prickmark mot användningsgräns. Bostadshus som uppförts på kryssmark säkras genom att begränsningen tas bort.

u - mark som ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar upphör. Ledningarna (vatten, avlopp m m) grävs ner i vägområdena och är därmed inte rätt placerade i gällande detaljplan.

Tillåten våningsyta - som innebär den totala våningsytan (samtliga våningar inräknas) upphör. Bestämmelsen fyller inget behov då området redan är utbyggt. Byggnadernas storlek och placering regleras genom ny prickmark samt begränsningen till maximalt två våningar.

För att ge möjlighet för mindre tillbyggnader har en bestämmelse om tillbyggnad med maximalt 15 m² per lägenhet lagts till på plankartan. Denna bestämmelse avser tillbyggnader såsom altaner med skärmtak och inglasade uterum.

Utbyggnadsmöjligheten ges endast mot husets baksida och regleras genom prickmark.



På grundkartan syns byggnadernas ursprungsform (ytan med kryss). Tillbyggnad tillåts med 15 m²/lägenhet utöver ursprungsform och kan placeras inom ytan som inte är prickad, se pil.

GENOMFÖRANDE

Genomförandetiden för tillägget är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

UPPLYSNINGAR

- Även skärmtak är bygglovspliktiga.
- Planavgift tas ut i samband med bygglov.
- Attefallshus är inte tillämpliga inom planområdet eftersom bebyggelsen inte utgörs av enbostadshus.
- Vid bygglov måste markförlagda ledningar som dragits in till fastigheten beaktas. Tillbyggnad som medför flytt eller eventuella störningar av befintligt nät bekostas av byggherren.

STADSARKITEKTKONTORET

Johan Andrade Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef

Monika Stenberg
Planchef