



Ändring av byggnadsplan för del av fastigheterna WÄSBY 1:1, 2:1 och TRÄKVISTA 4:1 samt för fastigheten TRÄKVISTA 4:5 samt vissa vid laga skifte avsatta samfälligheter uti Ekerö socken, Ekerö kommun, Stockholms län.

Dnr 1998.16.214

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

Handlingar:

Denna beskrivning
Tillägg till planbeskrivning

Planområdets läge

Det område som planändringen berör ligger på norra sidan Jungfrusundsvägen, och består dels av ett område med Ekerövallen ca 500 m öster om Träkvista torg och dels ett område med tomter med enbostadshus drygt en km öster om Träkvista torg.

Planuppdragets syfte

Miljö- och byggnadsnämnden har genom beslut 2000-04-26 och 2000-10-25 givit stadsarkitektkontoret i uppdrag att se över planbestämmelserna för villakvarteren så att de bättre överensstämmer med de större byggrätter som dagens villaplaner har. Syftet är att förbättra förutsättningarna för ett bra boende i området. Nuvarande planbestämmelser ersätts i sin helhet med tilläggets nya bestämmelser.

Gällande förhållanden

Gällande detaljplan är fastställd 1947-10-24. De största delarna är idag ersatta med nyare detaljplaner för en blandning av permanentbostäder i villor och radhus, samt för skola och barnomsorgslokaler. Bestämmelsen om minsta storlek på villatomter i dessa nyare detaljplaner är vanligtvis 700 kvm.

Det är framför bestämmelserna om vilken yta på mark som bebyggelsen får uppta (160 kvm för huvudbyggnad och 40 kvm för uthus) samt om antal tomter i kvarteren i kombination med minsta tomtestorlek (1800 kvm) som idag inte uppfattas som rimlig att tillämpa. Alla privatägda tomter är idag bebyggda. I några fall kvarstår äldre hus av fritidskaraktär, men på de flesta tomterna finns permanentbebodda villor. Ett delområde i öster rymmer tomter som ägs av kommunen och är obebyggda. Där är inte heller vägar och va-ledningar utbyggda.

Område som berörs av de ändrade bestämmelserna

För det planområde som ingick i den 1947 fastställda planen har i stora delar nyare detaljplaner tagit över. Dessa nyare planer är fastställda 1959-06-15, 1966-11-25, 1967-07-18, 1967-08-02, 1968-01-26, 1968-06-11, 1970-04-23, 1970-10-06, 1975-09-17, 1980-08-26 respektive har vunnit laga kraft 1992-04-22, 1997-11-20 och 1998-03-05. Det som återstår där dessa ändrade planbestämmelser kommer gälla är området med Ekerövallen och villakvarteren öster om Gräsåkersvägen och norr om Jungfrusundsvägen. Det frångår också ett område som omfattar marken med norra delen av Hagens backe och de närmast söder därom liggande villafastigheterna Tråkvista 4:36-39, 4:65-66, 4:69, 4:72-73, 4:152 och 4:172 för vilket en ny detaljplan utarbetas och hanteras parallellt med att denna ändring. r.

Planförslaget

Planändringen innebär ingen ändring av plankartan. Bestämmelsen om minsta tomtstorlek sätts till 900 kvm. Antal våningar sänks från tre till två. Byggnadshöjden för huvudbyggnad sänks något i förhållande till tidigare bestämmelser och sätts till 6 meter vilket räcker till ett ordinärt tvåvånings bostadshus. Detaljplanen gör det möjligt att bebygga högst $\frac{1}{4}$ av fastighetens yta dock inte mer än 250 kvadratmeter. Bruttoarean begränsas till 35% av tomtarean och inte mer än 350 kvm för att begränsa den totala byggnadsvolymen.

Takvinkeln får vara högst 30 grader liksom i de tidigare bestämmelserna, men det tillkommer en regel där det är möjligt att på huvudbyggnad med en våning ha större lutning, upp till 45 grader. En förutsättning för större lutning är att utformningen vid bygglovprövningen bedöms vara lämplig med hänsyn till förhållandena på tomten och närmast liggande tomter. En nödvändig förutsättning för sådant större lutning har avsetts vara att det finns en sådan brantare taklutning på en angränsande villa att anpassa till.

Miljökonsekvenser

Ändringen av planbestämmelserna medför inga negativa miljökonsekvenser.

Genomförandebeskrivning

Inga genomförande frågor uppkommer genom ändringen/ preciseringen av byggnadsrätten. Genomförandetiden har satts till 15 år. Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Den som önskar dela sin fastighet eller göra annan ändring av fastighetsgränser kan få det prövat genom ansökan till Lantmäterimyndigheten.

Kommunens kostnader för detaljplaneringen täcks genom att planavgift påförs vid kommande bygglov/byggnämälän.

STADSARKITEKTKONTORET i september 2001

~~Bo Björkman~~
~~Stadsarkitekt~~

Lagakraftvinnande
Leif Kåstner
Ch. Stadsark.kont.