

## PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten Kaggeholm 8:21, 8:22 m fl, Ekerö kommun, Stockholms  
län dnr 2002.12.214

### Handlingar

Denna handling med planbeskrivning och genomförandebeskrivning  
Plankarta med bestämmelser

### Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en större byggrätt på fastigheten Kaggeholm 8:22 samt möjliggöra ett garage inom fastigheten 8:21 utifrån ansökan från fastighetsägarna. Dessutom avser planen att ändras för att överensstämma med vägens befintliga läge.



**Plandata**

Planområdet är beläget på Helgö ca 9 km väster om Ekerö centrum. Planområdet består av fastigheterna Kaggeholm 8:21 (2420 kvm) och 8:22 (2397 kvm) samt vägmark. Fastigheterna ägs av privatpersoner. Fornborgens tomtägareförening äger den mark som inte är tomtmark.

**TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN****Detaljplaner**

Fastigheten ligger inom område med detaljplan, då kallad byggnadsplan, fastställd 1953-10-19. Detaljplanebestämmelserna är avsedda för fritidsbostäder och anger minsta tomtstorlek till 2500 kvm. På tomten får endast en huvudbyggnad jämte erforderlig uthusbyggnad uppföras. Den totala byggrätten är 150 kvm varav huvudbyggnad inte får överstiga 125 kvm och uthus ej överstiga 25 kvm. Högsta byggnadshöjd är för huvudbyggnad 4,4 meter och för uthus 2,5 meter. Högsta våningsantal är en, utan inredd vind. Största taklutning är 30 grader.

**Kommunala beslut**

Miljö- och byggnadsnämnden gav, 2002-04-24 § 120, stadsarkitektkontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för fastigheten Kaggeholm 8:22 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 Kaggeholm 8:22.

**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 för hela kommunen är under framtagande.

**FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

Planområdet består av två tomter bebyggda med mindre bostadshus samt uthus. I söder leder Frejas väg, som är lokalgata inom området. I norr angränsar naturmark. Planområdet sluttar starkt åt norr.

**Bebyggelse**

Tomterna får inte delas i flera fastigheter. Bestämmelsen om minsta tomtstorlek ändras från minst 2500 kvm till 2000 kvm eftersom fastigheterna redan idag understiger 2500 kvm.

**Kaggeholm 8:22**

Den nya detaljplanen föreslår att byggrätten för Kaggeholm 8:22 utökas för huvudbyggnad till högst 190 kvm samt för komplementbyggnader till högst 60 kvm. Bestämmelserna om högsta byggnadshöjd och taklutning för huvudbyggnad föreslås även fortsättningsvis vara 4,4 meter och 30 grader. Höjdbestämmelserna föreslås inte förändras med hänsyn till omkringliggande bebyggelse och tomtens högt liggande läge. För uthus höjs högsta byggnadshöjd från 2,5 till 3,0 meter med hänsyn till dagens standard, med bl a större bilar.

**Kaggeholm 8:21**

Den nya detaljplanen innebär en utökad byggrätt för garage och uthus till högst 60 kvadratmeter. Byggrätten för huvudbyggnad förändras inte. Den byggnadsförbudsmark som anges i den äldre

planen avser att byggnaderna skall placeras i tomternas högst belägna del. Kaggeholm 8:21 ligger dock mellan tomter som kan bebyggas i dess norra del och tomter som kan bebyggas i dess södra del, vilket gör att den grova avgränsning som gjorts inte bedöms motiverad. I samband med att detaljplan upprättas för grannfastigheten föreslås byggnadsförbudsmarken justeras.

### **Vägar**

Fastigheternas infart är från Frejas väg. Enligt detaljplan fastställd 1953 är vägen tänkt att dras direkt söder om tomterna. Vägen finns dock idag utbyggd utanför det i planen avsatta vägområdet och ligger bitvis flera meter in på Kaggeholm 8:21 och 8:22.

Planförslaget innebär att den befintliga vägens dragning accepteras och att delar av nuvarande tomter avsätts som vägmark.

### **Service**

Livsmedelsbutik finns i Sundby drygt 2 km körväg från planområdet.

### **Vatten och avlopp**

Godkänd avloppsanläggning för enbostadshus finns på fastigheterna. Miljönämnden anser att planbestämmelserna inte skall ändras för fastigheten innan en utredning gjorts som visar om och hur dricksvatten- och avloppsfrågorna kan lösas på ett betryggande 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 1953 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**

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 nytillkommen infiltration.

## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

Den mark som avsätts i detaljplanen som vägmark kan överföras till fastigheten Kaggeholm 8:1. Överenskommelse som reglerar ev ersättning, förrättningskostnader m m avseende marköverföringen bör träffas mellan ägarna till Kaggeholm 8:21, 8:22 och Kaggeholm 8:1. Väghallaren är skyldig att lösa in vägmarken med äganderätt eller nyttjanderätt om fastighetsägaren så begär. Ansökan om fastighetsreglering görs hos Lantmäterimyndigheten.

Detaljplanen hanteras med enkelt planförfarande.

Genomförandetiden är 15 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Om detaljplanen ändras under genomförandetiden kan fastighetsägarna få rätt till ersättning.

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

STADSARKITEKTKONTORET



Monika Nilsson  
Planarkitekt