

**Ändring av detaljplan för Ekebyhov 1:515 m.fl. (Björkuddsvägen) i Ekerö
kommun, Stockholms län**

dnr 2014.12.214

PLANBESKRIVNING



Ortofoto med ändringsområdet markerat med streckad linje.

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning inkl genomförandebeskrivning
- Granskningsutlåtande

Innehåll

INLEDNING	3
Bakgrund	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Planprocessen	3
Preliminär tidplan för planarbetet	3
Plandata	4
Lägesbestämning, areal och markägförhållanden	4
AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	4
Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap MB	4
Särskilda hushållningsbestämmelser och Natura 2000, 4 kap MB	4
Miljö kvalitetsnormer, 5 kap MB	4
Strandskydd	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktsplanen	5
Detaljplaner etc	5
Vattenskyddsområde	5
Kommunala beslut i övrigt	5
BEHOVSBEDÖMNING AV MKB	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6
Mark och vegetation	6
Bebyggelseområden	7
Gator och trafik	9
Teknisk försörjning	10
GENOMFÖRANDE	10
Organisatoriska frågor	10
Fastighetsrättsliga frågor	10
Ekonomiska frågor	11
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	11

INLEDNING

Bakgrund

I början av 1970-talet bestod planområdet till största del av åkermark med inslag av trädgångar. Ekerös 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 sk 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, placerades bostäderna i fyra grupper. Boende i området har på senare tid önskat göra mindre tillbyggnader av sina bostäder, i samband med detta har avvikelserna från gällande detaljplan uppmärksamats.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med en ändring av gällande detaljplan är att justera plankartan så att den överensstämmer med det bebyggda området, samt underlätta hanteringen av bygglov. Planändringen omfattar fastigheterna Ekebyhov 1:509 och 1:515. Planändringen innebär ett ianspråktagande av delar av parkmarken i gällande plans nordöstra del. Området som tillsammans med mark som i gällande plan inte får bebyggas ges en byggrätt i enlighet med befintlig bostadsbebyggels placering i området.

Planprocessen

Ändringen av gällande detaljplan sker enligt ändringar i plan- och bygglagen (2015:668) som innebär att det endast får finnas en detaljplan för ett område. Detta innebär att tillägg eller liknande inte får tillämpas tillsammans med gällande detaljplan. Processen för en ändring av en detaljplan blir ungefär densamma som vid framtagande av en ny detaljplan, förutom att markens lämplighet för de delar som i gällande plan omfattas av förslaget ändamål, vid en ändring redan prövats. En ändring av gällande detaljplan ska vara förenlig med gällande detaljplans syfte. Det ska vid en ändring av detaljplan tas fram plankarta samt plan- och genomförandebeskrivning.

Ändringen av gällande detaljplan hanteras enligt plan- och bygglagen (2010:900) och dess bestämmelser från och med 1 januari 2015. Standardförfarande tillämpas då ändringen är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande av översiktsplanen. Planändringen är inte av betydande intresse för allmänheten, eller i övrigt av stor betydelse för allmänheten. Planändringen antas inte heller medföra en betydande miljöpåverkan.

Nuvarande skede är antagande.



Preliminär tidplan för planarbetet

Samråd 19 maj-15 augusti 2016

Granskning 15 maj -29 juni 2018

Antagande i BN oktober 2018

PLANDATA

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger i Ekebyhov, sydväst om Ekerö centrum. Planändringen berör fastigheterna Ekebyhov 1:509 och Ekebyhov 1:515 som ägs av Brf Björkudden 1 resp Brf Björkudden 2 samt del av Ekebyhov 1:508 som ägs av kommunen. Fastigheternas area är sammanlagt ca 5 hektar. Det finns i området totalt 57 parhus och radhus på 1-2 våningar, som byggdes i slutet av 1970-talet.

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap MB

Miljöbalkens 3 kapitel föreskriver att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som de är mest lämpade för. Brukningsvärd jordbruksmark av nationell betydelse får endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Skogsmark som har nationell betydelse för skogsnäringen skall så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra ett rationellt skogsbruk.

Vidare föreskrivs att särskild hänsyn ska tas till stora mark- och vattenområden som är opåverkade av exploateringsföretag, områden som är ekologiskt känsliga, av betydelse för fiske eller vattenbruk, som har natur- eller kulturvärden, är värdefulla för friluftslivet, som är särskilt lämpliga för industriell produktion, energidistribution, kommunikationer mm, eller har betydelse för Totalförsvaret. Dessa områden ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada dem. Om de är utpekade som riksintressen ska de skyddas mot åtgärder som kan orsaka påtaglig skada på områdena.

Planförslaget bedöms vara förenligt med 3 kap MB.

Särskilda hushållningsbestämmelser och Natura 2000, 4 kap MB

Planområdet, liksom hela Ekerö kommun, omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap 1-2 §§ MB. Med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns omfattas Mälaren med öar och strandområden i sin helhet av riksintresse. Inom detta område ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset negativt.

Miljö kvalitetsnormer, 5 kap MB

Det finns idag inga indikationer på att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids eller riskerar att överskridas inom områden som kan komma att beröras eller påverkas av aktuell planändring.

Planförslagets genomförande bedöms inte medföra överskridande av gällande miljö kvalitetsnormer.

Strandskydd

Området ligger inte inom strandskyddat området.

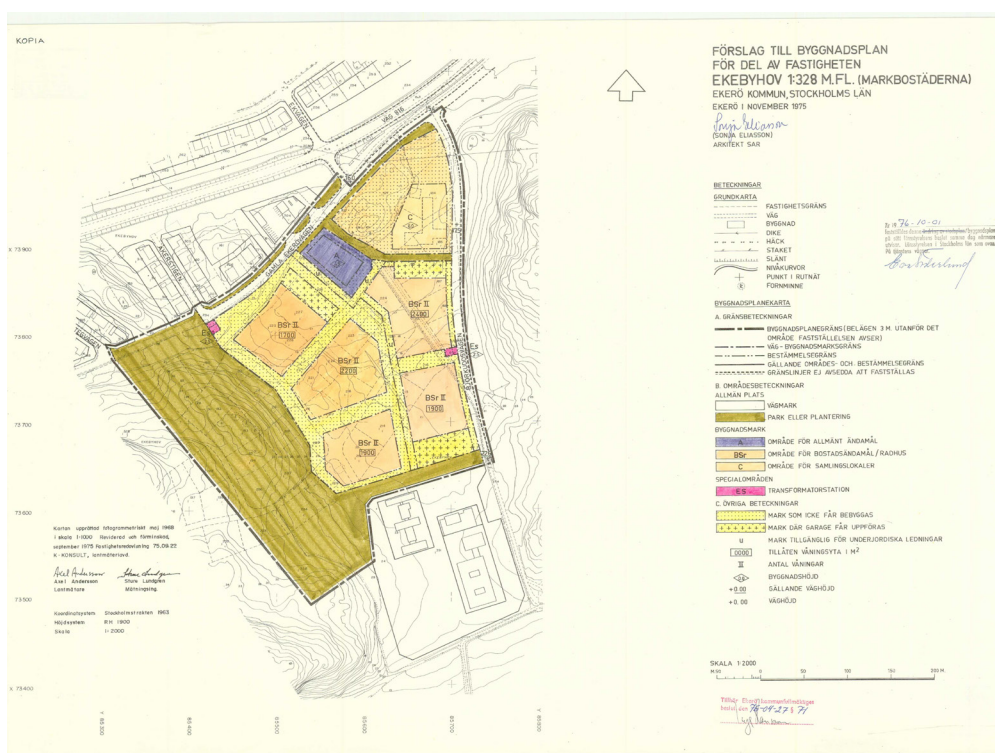
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplanen

Ekerö kommuns översiktsplan antogs av Kommunfullmäktige den 6 mars 2018. Planområdet har enligt Översiktsplanen markanvändningen område där förtätning ska ske i befintlig bebyggelse. Planförslaget motverkar därmed inte Översiktsplanens intentioner.

Detaljplaner etc

Gällande detaljplan för området är *Förslag till Byggnadsplan för del av fastigheten Ekebyhov 1:328 m.fl. (Markbostäderna)* från 1976 (dp71). Planområdet är i gällande plan planlagd som område för bostadsändamål med radhus- Bsr. Högsta våningsantal är begränsad till två våningar med en högsta byggnadshöjd på 6,2 meter.



Gällande detaljplan för området.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde för östra Mälaren, inom vilket särskilda föreskrifter har tagits fram i samverkan mellan Länsstyrelsen i Stockholms län, Stockholm Vatten, Norrvatten och Ekerö kommun. Skyddsföreskrifterna finns att ta del av hos de medverkande instanserna och ska beaktas vid exploatering av området.

Kommunala beslut i övrigt

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

BEHOVSBEDÖMNING AV MKB

Vid upprättandet av en ny detaljplan ska en bedömning av risken för betydande miljöpåverkan utföras. Bedöms planen medföra betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) utföras och redovisas med planförslaget. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra den betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11 § miljöbalken och i 4 kap 34§ PBL. En miljöbedömning av planen behöver därmed inte genomföras och behov av att upprätta en särskild miljökonsekvensbeskrivning finns inte.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Aktuell prövning om ändring av detaljplan innefattar en justering av plankartan så att den överensstämmer med det bebyggda området, samt möjlighet att underlätta hanteringen av bygglovsärenden.

Mark och vegetation

Park och natur

Förutsättningar:

Planområdet ligger mellan två grönområden, Gustavalund i öster som mynnar ut i Ekebyhovsparken och ett mindre grönområde i väster. Delar av grönområdet i öst omfattas av gällande detaljplan. Marken är enligt gällande plan planlagd för park eller plantering. Centralt inom planområdet finns två grönområden med större träd, området i väst innehåller ädellövsträd. Dessa områden hålls fria från tillbyggnader och säkerställs genom införandet av prickmark (mark som inte får förses med byggnad). För området gäller trädfällningsförbud enligt 110§ i Byggnadslagen. Förordnandet fortsätter att gälla även efter planändringen.



Kommuna gc-vägar markeras i grönt.

Marken i norra delen av fastigheten Ekebyhov 1:509, där en gång och cykelväg går, är i gällande plan planlagd som park eller plantering. Den gång- och cykelväg som finns fortsätter ner genom mitten av planområdet och ansluter till gång- och cykelvägen inom parkmarken i söder. Gång- och cykelvägen är kommunal men ligger nästan helt inom kvartersmark. Parkmarken i söder, inom fastigheten Ekebyhov 1:509, hålls utanför planändringen och fortsätter vara område för park och plantering.

Förändringar:

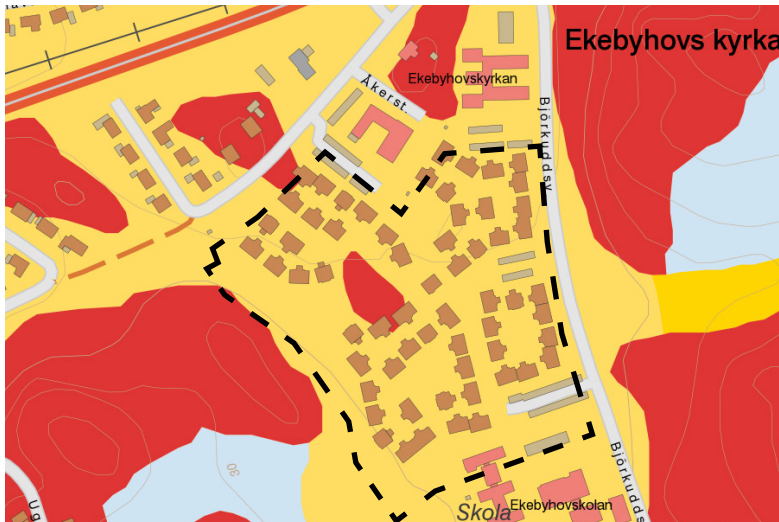
Planändringen innebär att en del av parkmarken i södra delen av planområdet tas i anspråk för bostadsändamål- B. Detta i syfte att skapa mer ändamålsenliga fastigheter för boende

inom planområdet. Remsan med parkmark mot detaljplanegränsen och angränsande fastighet (Ekebyhovskolan) minskas något till 6 meters bredd.

Geoteknik och radon

Förutsättningar

Större delar av planområdet består av lera. I delar av området finns insprängda bergpartier. Då byggnader redan uppförts i området anses marken kunna bebyggas med tillbyggnader. Några radonmätningar har inte gjorts i området, dock brukar lermarker och områden med berggrund klassas som låg- till normalradonmarker. Planändringen innebär inga nya byggnader utan möjliggör tillbyggnader.



Utdrag ut jordartskartan.

Markföroreningar

Förutsättningar

Nordost om området finns en bensinstation med risk för markföroreningar, som inte klassificerats. Inom planområdet finns inga kända markföroreningar. Planområdet är redan bebyggt för bostadsändamål, några risker för upptäckter av markföroreningar anses därmed inte föreligga.

Bebyggelseområden

Bebyggelse

Förutsättningar

Ändringen berör fastigheterna Ekebyhov 1:509 och 1:515 samt del av Ekebyhov 1:508. Fastigheternas area är sammanlagt ca 5 hektar. Inom området får det, enligt gällande byggnadsplan, uppföras radhus (BSr) i fem bostadsgrupper. Det har dock endast uppförts fyra bostadsgrupper. Byggnadshöjden är i gällande detaljplan 6,2 meter och husen får uppföras med upp till 2 våningar. Idag finns totalt 57 parhus och radhus uppförda med 1-2 våningar, som byggdes i slutet av 1970-talet. Husen ligger delvis på prickmark men även på mark för park och plantering. För vissa av husen har tillbyggnader tillåtits genom ett genrellt bygglov där tillbyggnader på 15 kvadratmeter gavs för radhus/parhus i en våning och 18 kvadratmeter för radhus/parhus i två våningar.

Förändringar



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

Ändringen ersätter endast markerat område i gällande detaljplan, som fortsätter att gälla för övriga delar.



Befintligt tvåbostadshus i 2 våningar samt i en våning.

Planändringen innebär en justering av befintliga byggrätter för att dessa ska överensstämma med det som byggts i området. BSr - bostadsändamål/radhus ändras till B - bostäder, som är en mer flexibel bestämmelse.

Inom området finns 3 hustyper, hustyp 149 (e_1) och 150 (e_2) uppförda i en våning samt hustyp 708 (e_3) uppförd i två våningar. Samtliga hustyper är sammanbyggda som radhus eller parhus. Byggrätterna utökas enligt nedan.

Hustyper	Våningsantal	Befintlig byggrätt	Ny byggrätt
Hustyp 149	1	ca 80 m ²	95 m ²
Hustyp 150	1	ca 94 m ²	110 m ²
Hustyp 708	2	ca 71 m ²	90 m ²

Bestämmelsen om våningsantal ersätts med en högsta byggnadshöjd för huvudbyggnader och komplementbyggnader på 6,5 respektive 3 meter.

Ändringen innebär att mer mark hårdgörs i och med möjlighet till utbyggnad av befintlig bebyggelse. Byggnadernas placering regleras genom prickmark, föreslagna tillbyggnader hanteras vid bygglov.

Konsekvenser

Delar av parkmarken i söder tas på plankartan i anspråk för bostäder i enlighet med hur området ser ut idag.

Omgivningar och service

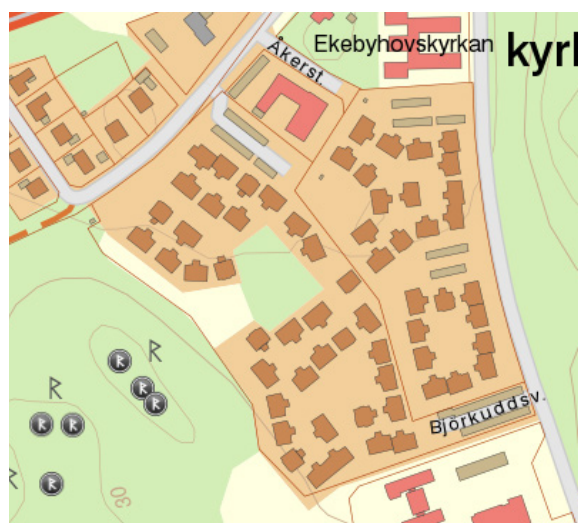
Förutsättningar

Området ligger 2 km sydväst om Tappström. Där finns Ekerö centrum med service i form av livsmedelsbutik, restauranger mm. Norr om planområdet finns Ekebyhovskyrkan samt en bensinstation med tillhörande butik. Söder om området finns Ekebyhovsskolan.

Arkeologi och fornlämningar

Förutsättningar

Det finns inga kända fornlämningar inom området. Utanför området finns tre lämningar i form av stensättningar från bronsåldern/järnåldern. Planändringen påverkar inte befintliga fornlämningar.



Utdrag fornsök.

Gator och trafik

Gator, gång- och cykelvägar

Förutsättningar

Området angörs via Björkuddsvägen som ansluter till Ekerövägen. Inom området finns ett flertal kvartersgator främst för gång- och cykeltrafik samt gångvägar. Inga förändringar planeras för befintliga gator.

Förändringar

Befintliga gators läge säkerställs i och med ändringen i gällande plan, genom införandet av markreservaten för allmännyttiga gång- och cykelvägar, x-områden.

Kollektivtrafik

Förutsättningar

Närmaste busshållplats är Ekvägen drygt 200 meter från platsen. Där trafikerar ett flertal bussar till Ekerö centrum och övriga Ekerö samt in mot Stockholm stad.

Parkering, varumottag, utfarter

Förutsättningar

Parkering i området är förlagd till 4 områden med parkeringsgarage. Fastigheterna har två områden vardera. Byggrätterna för områdena justeras för att säkerställa befintliga byggnaders läge. För fastigheten Ekebyhov 1:515 uppgår byggnadsarea för befintliga garage till 2 122 kvadratmeter och för fastigheten Ekebyhov 1:509 uppgår byggnadsarean för befintliga garage till 723 kvadratmeter.

Förutsättningar

Planändringen innebär att byggrätter ges för områden där garage och uthus får uppföras, på cirka 3000 kvadratmeter för Ekebyhov 1:515 och cirka 1500 kvadratmeter för Ekebyhov 1:509.

Teknisk försörjning

Förutsättningar

Området är idag anslutet till ledningar för vatten, tele, el och värme. Ledningar inom området ligger till större del i mark under gator.

Förändringar

Inom gällande plan finns två områden för ES - transformatorstation, i planområdets östra del, som upphävs och ersätts med B -bostäder. Anläggningarna har inte uppförts enligt gällande detaljplan och ges nya E-områden enligt befintlig placering.

Brandsäkerhet

Flertalet byggnader ligger nära varandra. Tillbyggnader ska utföras på ett brandsäkert sätt. Hur detta sker hanteras vid bygglov.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Detaljplanen omfattar ingen allmän plats och kommunen är inte huvudman för mark inom planområdet. Ekerö kommun ansvarar för framtagandet av ny detaljplan samt för myndighetsutövning vid bygglov. Ansvar för planens genomförande åligger exploitörerna.

Genomförandetid

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

Fastighetsrättsliga frågor

Ägarförhållanden

Planområdet omfattar:

Ekebyhov 1:509 som ägs av BRF Björkudden 1, Ekebyhov 1:515 som ägs av BRF Björkudden 2 samt del av Ekebyhov 1:508 som ägs av Ekerö kommun.

Fastighetsreglering

Marken inom planområdet tillhörande Ekebyhov 1:508 på cirka 200 kvadratmeter avses överföras till Ekebyhov 1:515. Detta för att möjliggöra en utbyggnad i enlighet med föreslagna bygggrätter. Fastighetsreglering ska ske i överensstämmelse med detaljplan, vilket innebär att området endast får vara indelad i två fastigheter efter ansökan hos Lantmäteriet. Överföringen av mark och ersättning regleras i avtal som upprättas mellan berörda parter.

Gemensamhetsanläggningar

Inom området finns gemensamhetsanläggningar för väg Ekebyhov GA:3. Där fastigheterna Ekebyhov 1:157 och Ekebyhov 1:515 ingår.

Servitut/ledningsrätt/avtalsservitut

Avtalsservitut finns för elledning till förmån för Ellevio AB, kraftledning till förmån för Vattenfalls Eldistribution samt för VA-ledningar till förmån för Ekerö kommun. Skanova har också markförlagda ledningar inom området. Vissa av dessa ligger under befintliga byggnader.

Befintliga ledningar ska så långt som möjligt ligga kvar i befintlig läge. En eventuell flytt av ledningar vid om- eller tillbyggnad bekostas av den som initierar flytten. Samråd kring flytt av ledningar ska ske med ledningsägare. Ett markreservat inrättas för allmännyttiga underjordiska ledningar i området. Detta gäller ej ledningar som ligger under byggnader. Dessa ledningar tryggas inte detaljplanen. Officialservitut finns för gång- och cykelväg till förmån för Ekerö kommun. Gång- och cykelvägar säkerställs genom införandet av markreservat på plankartan.

Ekonomiska frågor

Kostnaden för att upprätta detaljplanen tas ut i samband med bygglov genom planavgift.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har tagits fram av Miljö- och stadsbyggnadskontoret genom plankonsulten Assienah Mooki Morosini från Total arkitektur och Urbanism.

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSKONTORET

Tommie Eriksson
Miljö- och stadsbyggnadschef

Annika Ratzinger
Planarkitekt