

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är möjliggöra att handelsområdet på del av Stenby 15:24 utökas genom en utbyggnad av befintlig restaurang och parkering. På området planeras även tillkomma en minigolfbana och ett fåtal övernattningsstugor.

PLANDATA

Området är beläget i Stenby på östra Adelsö i höjd med färjeläget. Planområdet omfattar en del av Stenby 15:24 om ungefär 5000 kvadratmeter (kvm). Fastigheten ägs av Ekerö kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN  
Riksintressen

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.

Översiktsplanen

Enligt översiktsplanen för Ekerö kommun, antagen 2005, utgör Stenby ett av kommunens fem vattenskyddsområden.

Översiktsplanen framhåller att det i regionen, särskilt i dess västra delar, behövs flera övernattningsmöjligheter. Såväl organiserad camping som stugor för övernattninng eller korttidsuthyrning saknas på Mälaröarna. Vidare ska befintliga verksamheter kunna utvecklas där förutsättningarna är gynnsamma. Stenby är i översiktplanen utpekad som serviceort/lokalt centrum.

Detaljplaner etc

Gällande detaljplan för området är nr 325 som vann laga kraft 1990. Planen tillåter en byggnadsarea om 125 kvm inom området för handelsverksamhet. Marken öster och söder om handelsområdet utgörs av naturmark. Strax väster om handelsområdet får marken inte bebyggas men föreslås användas till parkering och bollplan. Längre västerut ligger ett bostadsområde. En gemensamhetsanläggning norr om handelsområdet fungerar som tillfart till bostadsområdet. Detaljplanen innehåller också ett skolområde.

Program

Enligt Plan- och bygglagen, PBL, ska ett program som anger utgångspunkter och mål för planen tas fram om det inte anses onödigt. I det här fallet handlar det om ett begränsat planområde och föreslagen ändring är inte så omfattande att ett program anses vara nödvändigt.

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden har 2008-03-19 § 52 uppdragit åt stadsarkitektkontoret att upprätta ny detaljplan för utökning av handelsområdet inom del av Stenby 15:24 m fl.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och natur

Bortsett från området kring restaurangen och parkeringen är planområdet trädbevuxet. Marken är relativt flack.

Enligt geologiska kartbladet (SGU) består marken av glacial lera.

Enligt kommunens översiktliga radonriskkarta ligger planområdet i utkanten av ett område med förhöjd halt av radium eller med radonhalter över 50 000 Bq/kvm. Bebyggelse där personer vistas mer än tillfälligt ska utföras radonsäkert om inte nya detaljerade mätningar visar annat resultat.

Dagvatten

Planområdet ligger inom det inre området för Stenby vattentäkt, vilket innebär att särskilda skyddsföreskrifter måste följas vid byggnation. Av skyddsföreskrifterna framgår att "Dagvatten från förorenade ytor, t ex vägar, parkeringsplatser och dylikt får inte infiltreras."

På sikt kommer skyddsområdet för Stenby vattentäkt att avvecklas.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Detaljplanen ska ha en genomförandetid på fem år. Tiden räknas från det att antagandet av planen vunnit laga kraft och avsikten är att planen ska vara genomförd och helt utbyggd inom den tiden. För att vara garanterad att få bygga enligt planen måste bygglov sökas innan genomförandetiden gått ut.

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark, vägar och grönområden. Planområdet ligger i direkt anknnytning till allmän väg.

Kommunen är huvudman för vatten och avlopp.

Tidplan

En samrådshandling skickas ut till berörda myndigheter, organisationer samt närboende fastighetsägare för synpunkter i september och en underrättelsehandling i februari 2009. Detaljplanen beräknas behandlas av byggnadsnämnden under första kvartalet 2009.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Nybildning av fastighet sker i överensstämmelse med detaljplanen efter ansökan till lantmäterimyndigheten.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunen äger Stenby 15:24 och arrenderar ut marken till ägaren av befintlig restaurang. Arrendatorn kommer ev att förvärva aktuellt område från kommunen och i kommande köpeavtal regleras kommunens respektive arrendators åtagande avseende planens genomförande. Arrendatorn träffar planavtal med stadsarkitektkontoret.

Planområdet ligger i utkanten av ett område utpekad som naturområde i kommunens naturinventering 2002.

Inga kända fornlämningar finns i området.

Bebyggelse

Inom planområdet finns redan idag en restaurangbyggnad och väster om planområdet ligger ett bostadsområde med radhus. Mellan restaurangområdet och bostadsområdet växer träd. Även nordost om planområdet, på andra sidan Adelsö ringväg, finns bostadsbebyggelse.

Inom planområdet planeras en utbyggnad av den befintliga restaurangen med parkering. Söder om restaurangen planeras en minigolfanläggning eller liknande och väster om den ett område med ca fem småstugor för övernattninng. Serviceutrymmen för övernattningsgäster anordnas inom restaurangbyggnaden.

Området väster om restaurangen planeras att bevaras som grönyta för såväl restauranggäster som övernattningsgäster och får samtidigt en avskärmande funktion mellan restaurangområdet och bostadsområdet väster om det.

Gator och trafik

Planområdet ligger i direkt anknnytning till Adelsö ringväg, mindre än 500 m från färjeläget. Infart sker från Adelsö ringväg.

Ingen gång- eller cykelväg finns. Närmaste busshållplats ligger ca 100 m bort och trafikeras av SL:s bussar flera gånger per dag.

Tillräckliga parkeringsmöjligheter för anställda samt gäster anordnas inom planområdet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING  
VA

Området är anslutet till kommunalt VA.

Avfall

Sophantering ska ske enligt de regler som gäller för kommunens sophantering samt för verksamheten inom området.

MILJÖPÅVERKAN

Behovsbedömning

Enligt PBL 5 kap 18§ och MB 6 kap 11§ ska en miljöbedömning upprättas om program eller planer kan medföra en betydande miljöpåverkan. Detaljplanen bedöms inte innebära sådan betydande påverkan på miljön som fordrar en miljökonsekvensbeskrivning enligt Plan- och bygglagen eller miljöbedömning enligt miljöbalken. De bedömningar av miljöpåverkan och andra störningar som ändå behöver göras, redovisas i denna beskrivning.

Buller

Planen förväntas inte medföra någon betydande förändring av bullemnivån.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

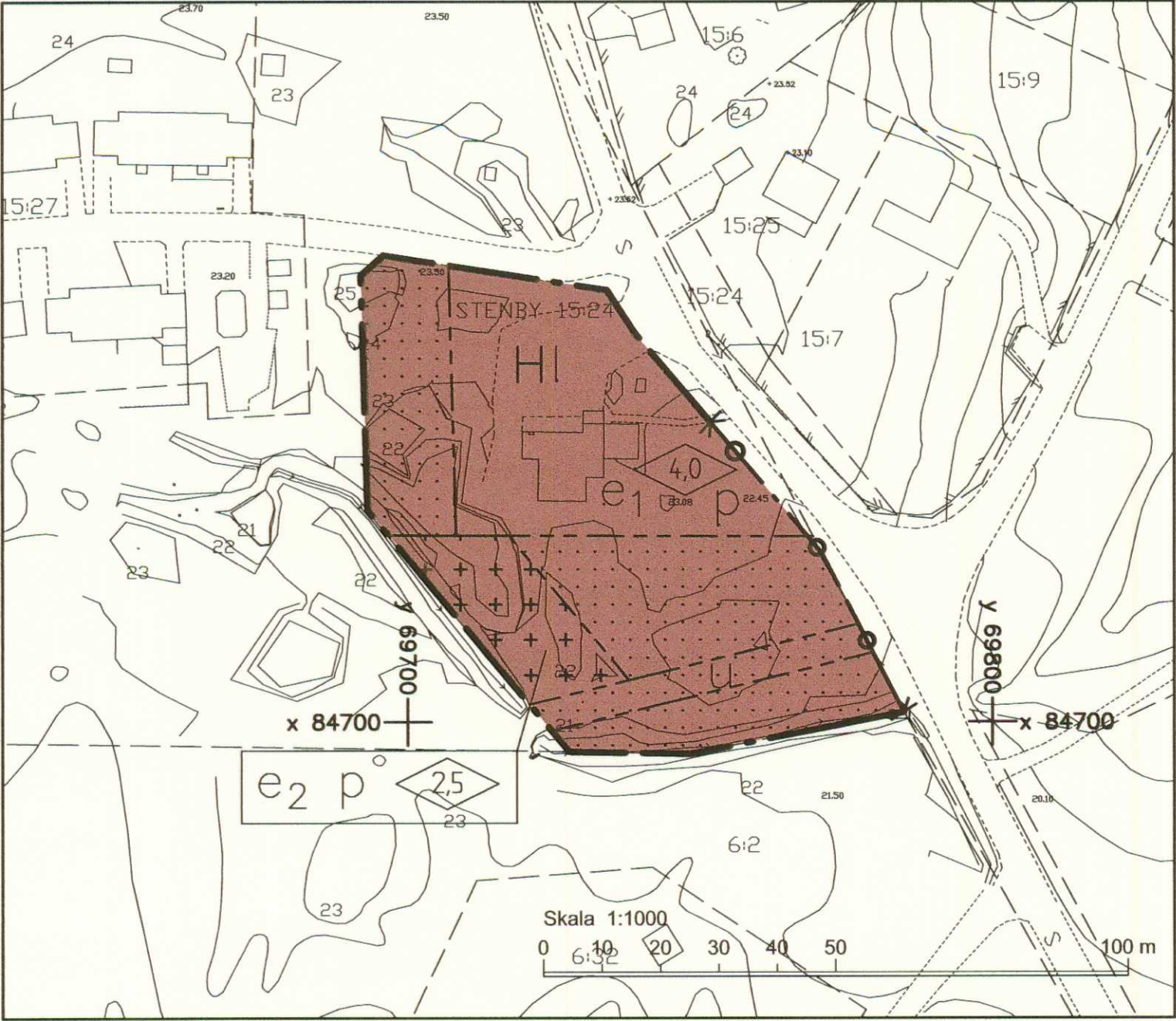
Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år. Se även genomförandebeskrivningen.

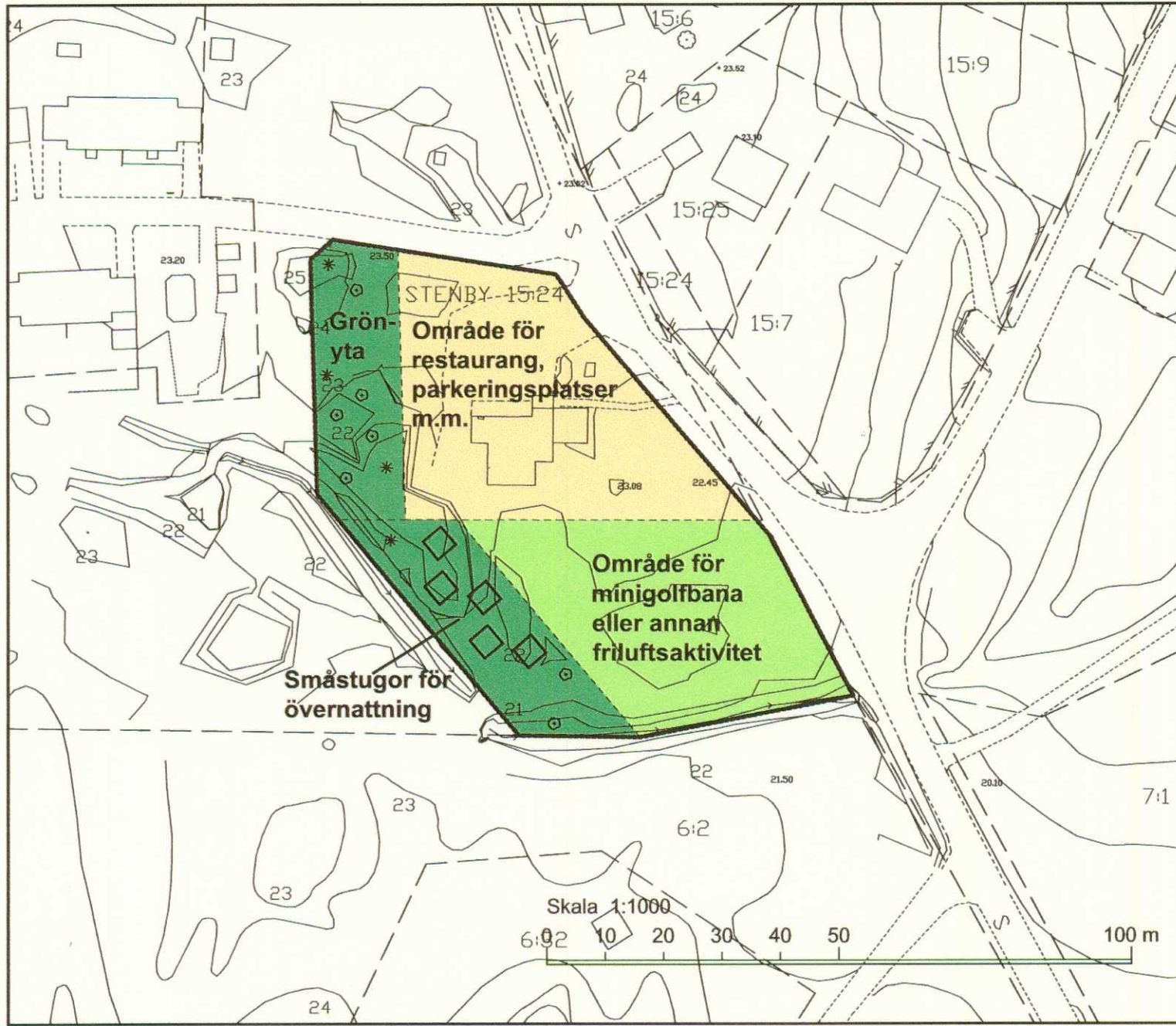
GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Fastighetsbeteckning
- Byggnader
- Staket
- Väg
- Dike
- Nivåkurvor
- Rutnätpunkt

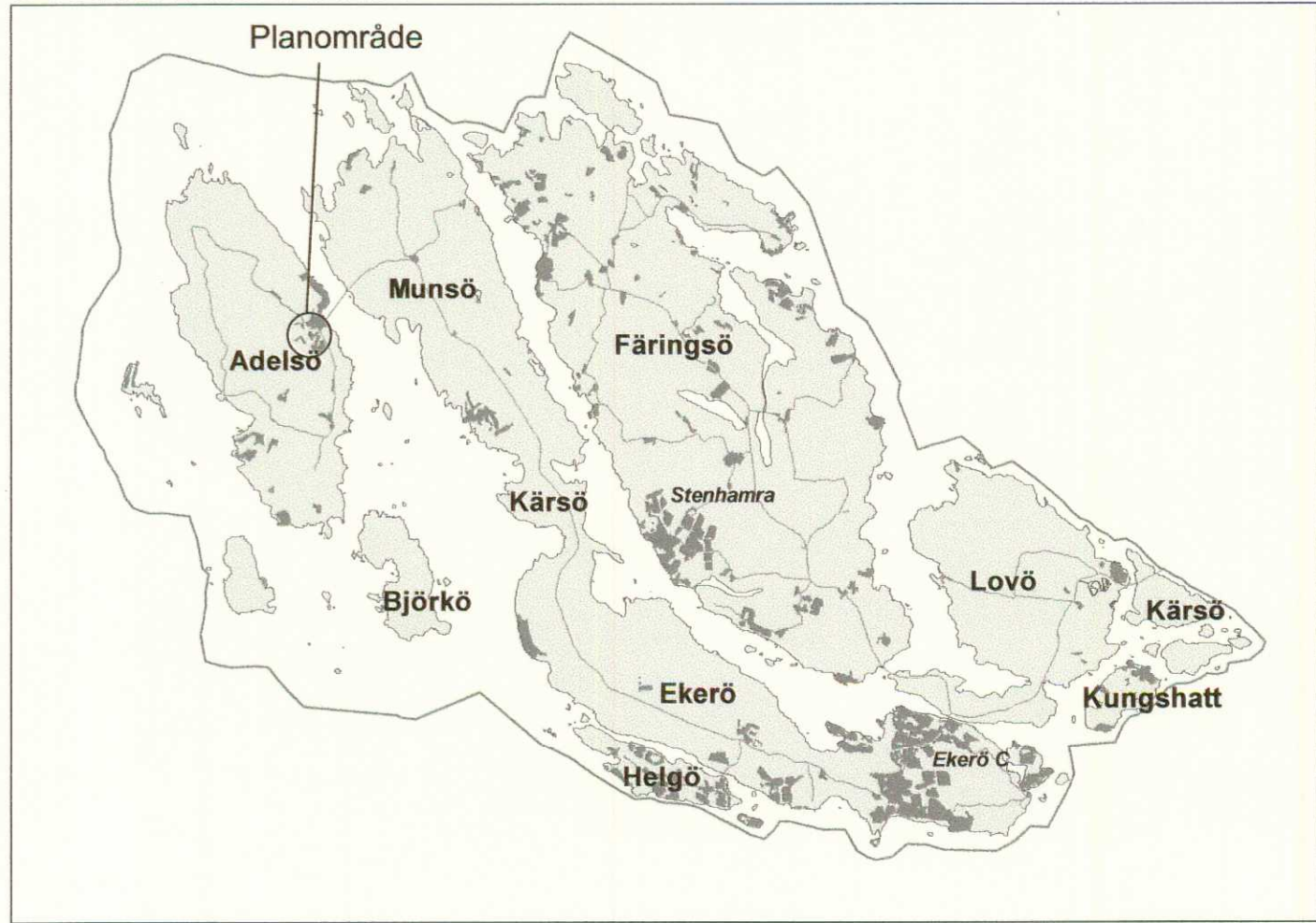
PLANKARTA



ILLUSTRATION



ÖVERSIKTSKARTA



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar

GRÄNSER

- Detaljplanegräns
- Egenskapsgräns
- Utfartsförbud

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

KVARTERSMARK

H Handel

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med övernattningsstugor om maximalt 30 kvm vardera
- Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

Inom planområdet får endast en tomt bildas

e1 Största tillåtna byggnadsarea är 350 kvm

e2 Största tillåtna byggnadsarea är 150 kvm

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Högsta byggnadshöjd i meter
- Högsta antal våningar
- Byggnader ska placeras minst 6,0 meter från väg och minst 4,0 meter från gräns till annan fastighet

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är fem år från den dag då planen vinner laga kraft

ILLUSTRATIONER

Illustrationslinje

|                                                                                                                                        |                   |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------|
|                                                   | ANTAGANDEHANDLING |            |
|                                                                                                                                        | ENKELT FÖRFARANDE |            |
| DETALJPLAN FÖR<br><b>DEL AV STENBY 15:24</b><br>I EKERÖ KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN                                                         | Beslutsdatum      | Instans    |
|                                                                                                                                        | Godkännande       |            |
| UPPRÄTTAD I JANUARI 2009, REVIDERAD I MARS 2009<br>AV STADSARKITEKTKONTORET I EKERÖ KOMMUN                                             | Antagande         | BN         |
|                                                                                                                                        | Laga kraft        |            |
| <br>ERIK BARKMAN<br>TF CHEF STADSARKITEKTKONTORET | Plannummer        |            |
|                                                                                                                                        | Diarienummer      | 2008.6.214 |
| <br>ANNA-BRITTA JÄRLIDEN<br>PLANÄRKITEKT          |                   | <b>338</b> |

ORIGINALFORMAT: A1