

DANDERYDS BYGGNADSNÄMND
Tillhör beslut den 4/12 1973 § 674
U. U. U.

DANDERYDS BYGGNADSNÄMND
Tillhör beslut den 2/10 1973 § 571
U. U. U.

B E S T Ä M M E L S E R

tillhörande

Förslag till stadsplan för EKBACKEN-området, Danderyds kommun,
Stockholms län.

§ 1

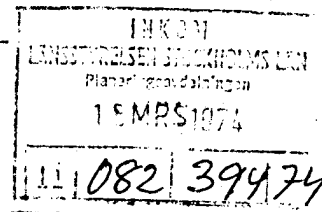
Tillhör Danderyds kommunfull-
mäktiges protokoll den 11/2

1974 § 12. *Ingrid Lundberg*

Stadsplaneområdets uppdelning i områden för olika ändamål.

Mom. 1. Allmän plats.

Med Park betecknat område får användas endast för park-
ändamål.



Mom. 2. Byggnadskvarter.

- a) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- b) Med BH betecknat område får användas endast för bostads- och handelsändamål.

Mom. 3. Specialområden.

- a) Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.
- b) Med V betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas.
- c) Med Vb betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för bryggor.

§ 2

Områdenas indelning i delområden med särskilda föreskrifter.

Mom. 1. Delområde som icke får bebyggas.

Med punktprickning betecknat delområde får icke bebyggas.

Mom. 2. Delområde reserverat för allmänna ledningar.

På med u betecknat delområde får anordningar icke vidtagas som hindrar framdragande eller underhåll av allmänna underjordiska ledningar.

§ 3

Byggnadssätt

Mom. 1. På med F betecknat område skall huvudbyggnader uppföras fristående.

- Mom. 2. På med F betecknat område får uthus placeras nära huvudbyggnad på samma tomt.

§ 4

Antal byggnader på tomt, del av tomt som får bebyggas och tillåten byggnadsyta på tomt.

- Mom. 1. På tomt inom med F betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett uthus uppföras.
- Mom. 2. Av tomt på med F betecknat område får högst en femtedel bebyggas.
- Mom. 3. På tomt inom med F betecknat område får huvudbyggnad jämte uthus icke upptaga större sammanlagd areal än 250 kvadratmeter.

§ 5

Våningsantal

- Mom. 1. På med romersk siffra betecknat delområde får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran angiver.
- Mom. 2. På med n betecknat delområde får vind icke inredas utöver angivet våningsantal.

§ 6

Byggnads höjd.

- Mom. 1. a) På med I betecknat delområde får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än 4,5 meter.
b) På med II betecknat delområde får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än 7,5 meter.
- Mom. 2. På med F betecknat område får uthus icke uppföras till större höjd än 2,7 meter.
- Mom. 3. På med plus jämte siffra i romb betecknat delområde får byggnads tak icke överstiga den nivå i meter över grundkartans nollplan som siffran angiver.

§ 7

Antal lägenheter och utnyttjande av uthus.

På med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mer än en bostadslägenhet. I uthus får bostad icke inredas.

§ 8

Djupbyggnadsbestämmelser.

Inom kvartersmark får icke anordnas fler än en källarvåning med ett grundläggningsdjup av störst 4,5 meter.

Danderyd den 19 juni 1973

Staffan Kjellin

Staffan Kjellin
vice stadsarkitekt

Bertil Larsson

Bertil Larsson
stadsplaneingenjör

DANDERYDS BYGGNADSNÄMND
Tillhör beslut den 4/12 1973 § 674
U. Örn

DANDERYDS BYGGNADSNÄMND
Tillhör beslut den 2/11 1973 § 581
U. Örn

BESKRIVNING

tilhörande

Förslag till stadsplan för EKBACKEN-området, Danderyds kommun,
Stockholms län.

Tillhör Danderyds kommunfull-
mäktiges protokoll den 1/12

Områdets läge.

1974 § 12. *Ingrid Lundin*

Det föreslagna stadsplaneområdet, som ingår i ett redan utbyggt
villaområde, ligger vid Edsvikens östra strand, 1,2 - 1,8 km
väst-sydväst Danderyds kyrka.

Gällande bestämmelser.

(Nummerbeteckningen för gällande detaljplaner hänför sig till
byggnadsnämndens arkivnummer,)
För större delen av området gäller stadsplan för Nora trädgårds-
stad, fastställd av Kungl. Maj:t den 11 juli 1930 (3). Denna plan
är numera gällande såsom byggnadsplan.
För ett mindre område vid Fågelvägen- Ekbacksvägen gäller (såsom
byggnadsplan) en av länsstyrelsen, den 10 augusti 1931 (5),
fastställd jämkning av stadsplanen för Nora trädgårdsstad.
För området mellan Syrénvägen och Noragårdsvägen gäller (såsom
byggnadsplan) den ändring av stadsplanen för Nora trädgårdsstad
som fastställdes av länsstyrelsen den 17 juli 1933 (13).
För nordligaste delen gäller byggnadsplan för del av fastigheterna
Borgen 1¹ och 2¹, fastställd av länsstyrelsen den 6 februari 1936 (19).
Till denna plan angränsar i öster en ändring av del av ovanstående
stadsplan (byggnadsplan) för Nora trädgårdsstad. Ändringen fast-
ställdes av länsstyrelsen som byggnadsplan den 27 april 1937 (26).
Detta planområde delas av den ändring av byggnadsplanen för Nora
trädgårdsstad som omfattar område vid Fågelvägen och Rosornas väg
samt ett mindre område vid Edsviken. Denna ändring fastställdes av
länsstyrelsen den 31 december 1945 (38).

0821 394 74

Till planområdet gränsar.

I sydost byggnadsplan för Klingsta Park, fastställd av länsstyrelsen
den 29 juli 1932 (7).

I sydost stadsplan för Klingsta Park, fastställd av Kungl. Maj:t den
30 december 1959 (71).

För den i norr angränsande egendomen Borgen, stg. 1650, har
länsstyrelsen den 22 februari 1964 meddelat förordnande om utomplans-
bestämmelser enligt 29 § byggnadsstadgan (82).

Förslagets omfattning.

I förhållande till tidigare gällande plankartor visar förslagets stads-
planekarta större avvikelser endast i följande tre fall.

I. Planområdets norra ände.

Blomsterstigen har i sin norra ände förbindelse med Borgenvägen medelst Utsiktsbrinken och Ekbacksvägen. De svåra krökarna vid Utsiktsbrinken i förening med Blomsterstogens avslutande branta backe har varit besvärande för trafikanterna. Blomsterstigen föreslås därför framdragen norrut, genom stadsägorna 1652 och 1653, mot Borgenvägen. Utsiktsbrinken kan därigenom slopas som förbindelse mellan Blomsterstigen och Ekbacksvägen. Den föreslås slopad även såsom parkstig söder om stg 1651. Ägarna till stadsägorna 1651, 1652 och 1653, som måste avstå mark till Blomsterstogens förlängning, kan därigenom erbjudas viss markkompensation.

II. Vid sjöstranden.

Stadsägorna 1699 - 1709 mellan Edsviken och Nora strand har avsöndrats med bestämda mått. Vid dessa förrättningar har ingenting utsagts om rätt till "vatten och grund". Det är följaktligen oklart om de bestående fastigheterna står i överensstämmelse med gällande byggnadsplan, vilken visar att kvarteret når ned mot strandlinjen. Utanför fastigheterna har den flacka stranden grundats upp, delvis genom utfyllnader. På några ställen finns en ordentlig markremsa mellan de ansöndrade stadsägorna och vattnet. Stadsplaneförslaget visar att man här, med mindre kompletterande utfyllnader, kan föra fram en gångväg längs stranden. Önskemålet om en gångväg utefter Edsviken, som framförts bl a genom motioner i kommunalfullmäktige, skulle på detta sätt kunna infrias.

III. Gaturegleringar.

I övrigt innebär förslaget ett genomförande av sådana gatubreddningar och avskärningar av kvartershörn som bedömts lämpliga ur trafiksäkerhetssynpunkt.

Ekbacksvägen, som nu trafikeras med buss, är så smal att den ej kan förses med gångbanor. De närboende besväras av mark- och luftvibrationer från trafiken. Skakningsprov har klarlagts att Rosornas väg är bättre lämpad för tung trafik. Där kan körbanan breddas och gångbanor anordnas utan större intrång på kvartersmark. På plankartan har illustrationsvis angivits hur Rosornas väg kan utformas som en lämplig tillfartsväg till området och genomfartsväg för den lokala busslinjen.

Gatuhöjder.

Gatuhöjderna i byggnadsplanerna är ej angivna enligt nu gällande höjdsystem. Anslutningar till på sådant sätt angivna höjder, i omgivande byggnadsplaner, har följaktligen ej redovisats. Inom planområdet har dessa tidigare byggnadsplanehöjder ej heller angivits såsom utgående höjder. I korsningen Fågelvägen - Borgenvägen föreslås en höjning av vägbanan som innebär att anslutande, ännu obebyggd, kvartersmark bör fyllas upp. I övrigt överensstämmer de föreslagna gatuhöjderna med de avvägda höjder som sedan länge varit gällande med anslutning till befintliga tomter och befintlig bebyggelse.

Allmänna ledningar.

Inom några kvarter har föreslagits särskilda bestämmelser för delområden som får utnyttjas för allmänna ledningar.

Byggnadskvarter.

För att, om möjligt, bevara den för området önskvärda närhetsbutiken, har viss del av kvarteret Eklövet tillförts rätt till utnyttjande även för handelsändamål.

Möjligheterna att bebygga de brantaste sluttningarna på sydvästra sidan av Fågelvägen har bedömts vara mycket små (stadsägorna 1724 - 1728). Tillträde från Fågelvägen skulle i vissa fall endast kunna ske via trappor. Med entréer från denna sida skulle det också uppstå problem med anordnandet av biluppställningsplatser. Utfarter väster ut, mot Ekbacksvägen, i form av s.k. tomtskäft försvåras likaledes av nivåskillnaderna inom kvarteret. Anläggningar för vatten och avlopp skulle dessutom bli komplicerade och dyrbara. Dessa delar av kvarteret har därför undantagits från bebyggelse. Den branta parkstigen, Belfrages backe, mellan Ekbacksvägen och Fågelvägen, har i sin nedre del utvidgats till ett mindre parkområde.

Parker.

Den föreslagna strandpromenaden utvidgar sig i den norra delen till det parkområde som redan finns i gällande plan. En gångväg har anordnats utefter stranden fram till utsiktspunkterna i detta eljest svårtillgängliga område.

Mindre kvarstående delar av äldre byggnadsplaner, som önskas slopade, har inneslutits i denna plan. Utefter östra gränsen ingår därför en remsa av parken vid Nora Träsk och idrottsplatsen Danderydsvallen. Stadsplaneläggning av övriga delar av detta park- och idrottsområde är aktuell. För båtsport finns redan anläggningar vid Nora Strand.

Bestämmelser.

Förslaget innebär införande av nya stadsplanebestämmelser för det redan utbyggda villaområdet.

Endast en av nuvarande 6 detaljplaner innehåller bestämmelse om minsta tomtstorlek (1000 m²).

Flera stora tomter har på senare år delats, men endast i ett par fall understiger arealen 900 m². Som anvisning för framtida tomtindelningar anges här att minsta tomtstorlek ej bör understiga 800 m². Denna anvisning får ej tagas till intäkt för att tomtindelning alltid skall vara möjlig om tillräcklig yta för delning finns tillgänglig. Hänsyn till rådande förhållanden såsom topografi, vegetation och befintlig bebyggelse kan medföra att byggnadsnämnden måste ställa krav på större tomtstorlekar, vilket innebär att delning med angiven minimistorlek ej alltid medges.

Byggnadsnämnden har i flera fall medgivit villabyggnader med större byggnadsyta än vad som anges i planbestämmelserna. I överensstämmelse med vad som sedan slutet av 50-talet blev normerande för villaområdena i Danderyds köping föreslås byggnadsrätten reglerad så att en femtedel av tomts areal får byggas.

Denna generösa bestämmelse för byggnadsyta har krävt en kompletterande bestämmelse som anger maximal yta.

Tidigare bestämmelser om avstånd till gräns har slopats. Allmängiltiga bestämmelser enligt byggnadsstadgan införes därmed i hela området.

Rätten att bygga två våningar har ej utnyttjats på senare tid. Med

hänsyn till att önskemålen om större byggnadsyta nu kan uppfyllas föreslås byggnadshöjden begränsad till en våning med rätt till inredd vind. I sluttande terräng bör souterrängvåning med bostadsrum dessutom kunna accepteras.

Inom kvarteren Ekstranden och Slätten har redan några tomter delats så att nybyggnad skett nära sjöstranden.

Med hänsyn dels till anblicken från Edsviken och dels till befintliga villor längre från stranden är det önskvärt att nya villor här blir låga.

För delarna närmast stranden föreslås därför byggnadshöjden begränsad till en våning utan rätt till vindsinredning. Medelst speciell höjdbestämmelse för sådant delområde inom kvarteret Slätten vid Nora Strand har byggnads totala höjd dessutom begränsats till viss nivå vilket medför att taklutningen måste bli liten.

Utmed gångvägen längs sjöstranden föreslås ett brett förgårdsområde inom kvarteret Ekstranden.

Tidigare villaplaner i Danderyd medger ofta att huvudbyggnad får inrymma två kök (två lägenheter). Möjligheterna, att på en tomt bygga regelrätta tvåfamiljsvillor, har ej utnyttjats på senare tid. Här föreslås rätt till anordnande av endast en lägenhet inom huvudbyggnaden.

Ombyggnad och tillbyggnad av befintliga villor som inte motsvarar nu föreslagen bestämmelse bör medgivas under förutsättning att angiven största byggnadsvolym ej överskrides.

Djupbyggnadsrätt.

I avsikt att möjliggöra byggande av eventuella ledningstunnlar föreslås bestämmelser som reglerar djupbyggnadsrätten.

Samråd.

Markägarna inbjöds till allmänt möte den 20 september 1968.

Därvid framfördes främst önskemålet om att busstrafiken skulle flyttas från Ekbacksvägen.

De frågeformulär som Danderyds Villaägareförening därefter sände ut inkom besvarat i 83 ex. jämte ett flertal separata skrivelser. Fortsatt samråd har ägt rum med ombud för ägarna till stadsägorna 1651 - 1653 och ägarna till stadsägorna 1724 - 1728. I den senare gruppen har till sist endast en visat intresse för ett alternativ med byggnadsrätt utefter Fågelvägen medan fyra förklarar att de ej önska byggnadsrätt.

Danderyd den 19 juni 1973



Staffan Kjellin
vice stadsarkitekt



Bertil Larsson
stadsplaneingenjör

DIARIENUMMER:
MSN 2023/95

Planbeskrivning för ändring av detaljplan S367 för Ekslätten 8, i Danderyds kommun

ANTAGANDEHANDLING, 2023-03-13



Innehållsförteckning

Detaljplanens syfte.....	3
Beskrivning av detaljplanen	3
Beskrivning av detaljplanen.....	3
Detaljplan S367	3
Motiv till ändringen	4
Ärendeinformation	4
Genomförandetid.....	5
Genomförande	5
Ekonomiska frågor.....	5
Fastighetsrättsliga frågor.....	5
Tekniska frågor.....	5
Planbestämmelser.....	5
Tillkommande planbestämmelser:.....	6
Bestämmelser som utgår:	6
Befintliga bestämmelser som förtydligas i plankartan:	6
Planeringsunderlag	7
Gällande detaljplan	7
Översiktsplan.....	7
Kulturmiljö	7
Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	7
Planeringsförutsättningar	8
Planstridighet.....	8
Byggnadens bakgrund och anledning till ändringen.....	8
Platsens förutsättningar	8
Konsekvenser av ändringen	8
Förändringar och konsekvenser.....	8

Detaljplanens syfte

Syftet med ändringen är att göra befintlig byggnad planenlig. Den befintliga byggnaden är uppförd med platt tak och en nockhöjd på 7,2 meter i enlighet med befintligt beslut om bygglov från 2014. Bygglovet fick dock aldrig laga kraft, då det upphävdes av länsstyrelsen som utgick från ny praxis i sin bedömning.

En ändring av detaljplanen medger att befintlig bostad kan kvarstå i befintligt skick då den bedöms passa bättre in i kringliggande miljö.



Figur 1: Bild på byggnaden inom Ekslätten 8.

Beskrivning av detaljplanen

Beskrivning av detaljplanen

Reglering för att göra befintlig byggnad inom fastigheten planenlig införs, det innebär att nya bestämmelser avseende nockhöjd tillförs. Bestämmelse om maximalt våningsantal och befintlig nockhöjd utgår.

Ingen tillkommande byggnadsarea medges som följd av planen.

Detaljplan S367

För detaljplan S367 har följande handlingar tagits fram:

- Plankarta från 1974 med tillhörande planbeskrivning.
- Ändring av detaljplan S376 antogs 2023. Syftet med ändringen var att införa reglering om minsta tomtstorlek för att motverka ovarsam förtätning i kommunen. Ändringen involverade endast utvalda fastigheter och Ekslätten 8 inte är en av dem. Ändringsområdena är markerade med röda linjer i plankartan.
- Ändring 2 av detaljplan S376 (denna ändring) omfattar endast Ekslätten 8. Syftet är att göra befintlig byggnad inom fastigheten planenlig. Ändringsområdet är markerat med svart linje i plankartan.

Motiv till ändringen

De bestämmelser som ändras i och med planändringen bedöms vara av liten omfattning, ryms inom syftet med gällande detaljplan och vara av liten omgivningspåverkan. Därmed genomförs en planändring i stället för att ta fram en ny detaljplan.

Motiv till planändringen är att göra befintlig byggnad inom fastigheten planenlig.

Ärendeinformation

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2023-04-19, § 66, att uppdra åt miljö- och stadsbyggnadskontoret att i en detaljplaneprocess pröva möjligheten att ta fram en ändring av detaljplan S367 för Ekslätten 8 med syfte att göra befintlig byggnad inom fastigheten planenlig.

Planbeskrivningen ska redovisa de syften, förutsättningar och konsekvenser planen har samt hur planen är avsedd att genomföras. Allmänna intressen som utgör grund för planen och de avvägningar som gjorts mellan olika intressen klagas. Motiven för valda bestämmelser samt skälen till planens utformning redovisas. Planbeskrivningen är inte rättsligt bindande och kan inte överklagas. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan och planbestämmelserna. Planen upprättas av planavdelningen vid miljö- och stadsbyggnadskontoret i Danderyds kommun.

Planens handläggning

Handläggningen av detaljplanen sker med standardförfarande enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900). Standardförfarande innebär att ett förslag till ändring av detaljplan upprättas och skickas ut på samråd för synpunkter till sakägare (boende och intressenter inom och i anslutning till planområdet), berörda organisationer och myndigheter med flera. Inkomna synpunkter sammanställs och planförslaget justeras. Därefter ställs planförslaget ut för granskning, som pågår under minst två veckor. Under granskningstiden finns möjlighet att återigen lämna synpunkter på förslaget.

Samtliga inkomna synpunkter sammanställs och besvaras i ett utlåtande. Det slutliga planförslaget tas sedan upp till miljö- och stadsbyggnadsnämnden för antagande. Efter antagandet har de sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda rätt att överklaga beslutet. När tiden för överklagande (prövning) gått ut och om ingen har överklagat planförslaget får detaljplanen laga kraft.

Handlingar

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser (1974 ändring 2 2023)
- Planbeskrivning till ändring (denna handling)

Genomförandetid

Genomförandetiden för planändringen är fem år räknat från det datum då ändringen fått laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren garanterad rätt att bygga i enlighet med planen. Fastighetsägaren ansvarar för genomförandet av detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Genomförande

Ekonomiska frågor

Plankostnadsavtal har upprättats varför planavgift enligt taxa inte tas ut. För bygglov och bygganmälan erläggs avgifter enligt taxa för miljö- och stadsbyggnadsnämndens verksamhet.

Fastighetsrättsliga frågor

Gällande fastighetsplan fortsätter gälla som fastighetsindelingsbestämmelser i detaljplanen.

Tekniska frågor

Ingen förändring sker för teknisk försörjning, VA eller dagvattenhantering.

Planbestämmelser

Tillkommande och borttagna bestämmelser samt motiv till dem listas nedan.

Tillkommande planbestämmelser:

- Höjd på byggnadsverk - h1. Högsta nockhöjd är 7,5 meter över angivet nollplan, därutöver får staket om maximalt 1,3 meter uppföras
- Höjd på byggnadsverk - h2. Högsta nockhöjd är 10 meter över angivet nollplan

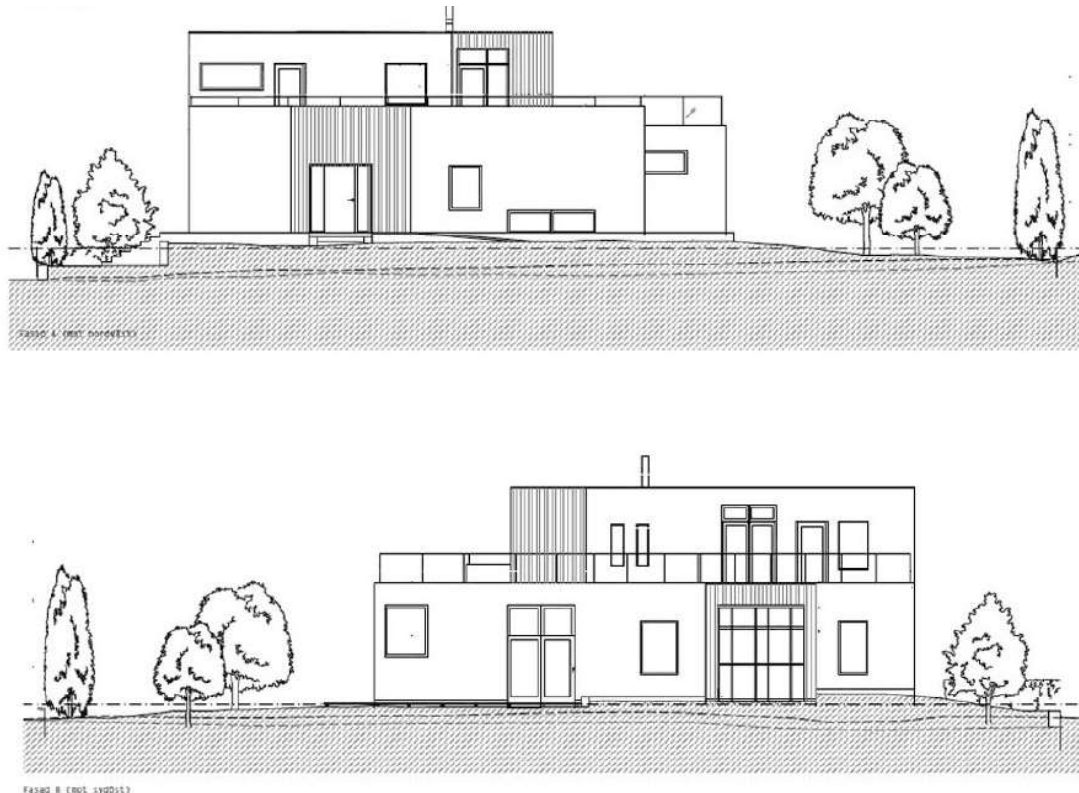
Bestämmelser som utgår:

- Begränsning av våningsantal. På med romersk siffra betecknat delområde får byggnad endast uppföras med högst det antal våningar som siffran anger
- Begränsning av byggnadshöjd. På med 1 betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 4,5 meter.

Befintliga bestämmelser som förtydligas i plankartan:

- Område för bostadsändamål, fristående hus
- Delområde som icke får bebyggas.

Övriga bestämmelser som gäller inom planområdet (om de inte utgår) preciseras i originalhandlingen för S367.



Figur 2: Bilden visar en ritning över byggnaden inom Ekslätten 8.

Planeringsunderlag

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan är stadsplan S367 från 1974.

Detaljplanens bestämmelser anger beteckningen BF1 för fastigheten. B anger att fastigheten endast får användas för bostadsändamål. F innebär att huvudbyggnaden ska uppföras fristående, maximalt en huvudbyggnad får uppföras och högst 1/5 får bebyggas. Ettan innebär att byggnad endast får uppföras i en våning.

Ytterligare bestämmelser preciseras i planbeskrivningen.

Det råder planstridigt utgångsläge, detta beskrivs under "Planeringsförutsättningar". Planbestämmelser som inte ändras eller tas bort fortsätter att gälla.

För fastigheten finns en tomtindelning. Tomtindelningen kommer efter en ändring av detaljplanen att fortsätta gälla.

Översiktsplan

I översiktsplanen, antagen 2022, är området utpekade för bostadsbebyggelse.

Kulturmiljö

Området omfattas inte av riksintresse för kulturmiljövården, byggnaden inom fastigheten bedöms inte heller värdefull ur kulturmiljösynpunkt.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) 4 kap. 34 § och miljöbalken, MB (1998:808) 6 kap. 3 § ska en miljöbedömning genomföras om program eller planer kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Ett första ställningstagande kring förväntad miljöpåverkan görs i en så kallad undersökning enligt 6 kap. 6 § MB (1998:808) (separat dokument). De omständigheter som talar för och emot att planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan sammanfattas nedan samt redovisas löpande i denna planbeskrivning.

Detaljplanen bedöms inte innebära sådan betydande påverkan på miljön som fordrar en miljöbedömning enligt PBL eller strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken. De ändrade regleringar som föreslås i detaljplanen är inte av sådan omfattning att det bedöms medföra betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen är förenlig med 3, 4 och 5 kap. MB (1998:808).

Planeringsförutsättningar

Planstridighet

Planstridigt utgångsläge råder avseende våningsantal och höjd.

Byggnadens bakgrund och anledning till ändringen

Den befintliga byggnaden är uppförd med platt tak och en byggnadshöjd på 7,2 meter efter ett beviljat bygglov 2014. Bygglovet fick dock aldrig laga kraft eftersom det upphävdes av länsstyrelsen på grund av ny praxis som innebär att indragen ovanvåning ska räknas som våning i stället för som inredd vind. Eftersom byggnaden då var under uppförande beslutade fastighetsägaren att fullfölja byggnationen. En ändring av detaljplanen medger att befintlig byggnad kan kvarstå i befintligt skick eftersom det passar bättre in i kringliggande miljö än den alternativa utformning som togs fram i samband med länsstyrelsens upphävande av bygglovet.

Platsens förutsättningar

En ändring av detaljplan kommer medföra att befintlig byggnad inom fastigheten blir planenlig. Ingen övrig påverkan bedöms ske på fastigheten eller dess omgivning.

Fastigheten ligger i ett område som utgörs av villabebyggelse vilket innebär att det redan finns etablerad vatten- och avlopp, gatunät samt fungerande avfallshantering. Planen bedöms inte ha någon negativ påverkan på kringliggande bostadsmiljö eller grönstruktur.

Platsen bedöms fortsatt lämplig för bostadsbebyggelse.

Konsekvenser av ändringen

Förändringar och konsekvenser

Planändringen medför följande förändringar:

- Byggnaden regleras med nockhöjd i stället för med våningsantal och byggnadshöjd.

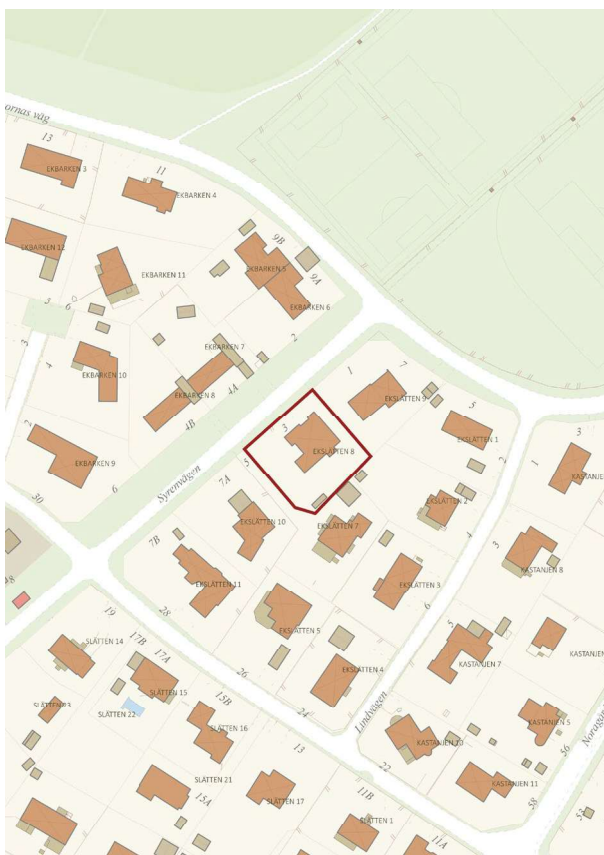
Nockhöjd tillförs som bestämmelse för att göra befintlig byggnad planenlig. Det innebär att befintlig reglering om maximalt ett våningsplan samt byggnadshöjden utgår. Byggnaden tillåts då vara två våningar i stället för en.

Befintlig byggnad kommer enligt planförslaget att kvarstå. Olika förslag avseende utformning har under byggnadsprocessen diskuterats. Ett förslag om att låta byggnaden uppföras med sadeltak har varit ett alternativ att få den planenlig, dock

skulle ett sadeltak medföra att nockhöjden blev 4,3 meter högre än dagens byggnad. Befintlig byggnad bedöms vara bättre anpassad till kringliggande miljö avseende gestaltning och byggnadshöjd. Den skapar även bättre skuggförhållanden till närmast liggande fastigheter.

Barnperspektiv

Enligt FN:s Barnkonvention ska alla åtgärder som rör barn i första hand beakta vad som bedöms vara barnets bästa. Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn tagits till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen. Planändring medför högre nockhöjd och lagliggörande av befintlig byggnadsarea. Barn och unga bedöms inte påverkas negativt av det aktuella planförslaget.



Figur 3: Kartbild med fastigheten Ekslätten 8 markerad med rött.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Jonas Bark
Planchef

Ebba Östman
Planarkitekt