



Ändring av detaljplaner inom Eriksberg, Helenelund. Plan nr D-092-22

Handlingar

- Tillägg till planbeskrivning
- Tillägg till genomförandebeskrivning
- Tillägg till planbestämmelser, med bilagor
- Fastighetsförteckning (tillgänglig på Stadsbyggnadskontoret)

Bakgrund

Planbestämmelserna som gäller inom planområdet idag betraktas som föråldrade, och medger i många fall inte någon möjlighet till kompletteringar på fastigheten, som t ex mindre tillbyggnader eller uthus. För en mindre del av planområdet gäller idag inga planbestämmelser alls.

Kommunplanen, antagen 1988-04-18, hänvisar till en områdesplan från 1987 för Eriksberg och Fågelsången. Områdesplanen anger att bebyggelsen kan kompletteras med enstaka förtätningar genom att stora tomter delas och att vissa obebyggda tomter tas i anspråk. Planen anger vidare att en samlad förtätning kan göras vid Bokvägen och förtätning med flerbostadshus kan göras vid Eriksbergs torg. Ny detaljplan för området kring Bokvägen har antagits av kommunfullmäktige 1989-05-22.

Syfte

Syftet med planändringen är att ge området enhetliga, moderna planbestämmelser för bostadsbebyggelse i enlighet med riktlinjerna i översiktliga planer.

Planområde, ändrade planer

Planområdet omfattar huvuddelen av byggnadsplanerna 2 och 7, samt 10, dvs Eriksberg, förutom områdena närmast Bokvägen, Eriksbergs torg och järnvägen, samt några fastigheter med nyare detaljplaner. Planområdet omfattar även avstyckningsplan A76 i södra delen av Fågelsången. Den exakta avgränsningen av planområdet framgår av bifogad karta.

Området har idag karaktären av lummigt villaområde med uppvuxna trädgårdar och hus av varierande ålder. Vägnätet består huvudsakligen av smala, krokiga och varierande villagator, som på sommaren avgränsas av gröna häckar och träd. Områdets lummiga karaktär skall bevaras även när planändringen är genomförd.

Detaljplaneändringen

För området som omfattas av tidigare byggnadsplaner innebär ändringen att en minsta tomtstorlek på 800 m² införs och att största tillåten exploatering, angiven i byggnadsarea, ökas från 1/10 av tomtytan till 1/5 av tomtytan. Största tillåtna byggnadsarea begränsas till 200 m² istället för 150 m². Minsta avstånd till tomtgräns mot grannfastighet minskas från 6 m för huvudbyggnad och 4,5 m för uthus till 4,5 m respektive 2,5 m.

Krav på placering av byggnad i förgårdsmarkslinje slopas. Begränsning av antal byggnader och bostäder införs. Även högsta tillåtna bullernivå i bostad respektive på uteplats begränsas i planen.

Inom kvarteren Haken och Hörnet finns kända fasta fornlämningar. Inom fornlämningsområde får byggnader inte uppföras.

Inom området som omfattas av tidigare avstyckningsplan saknas idag planbestämmelser och därmed finns ingen planreglerad rättighet att bygga. Bygglov har hittills i huvudsak beviljats i enlighet med nu föreslagna bestämmelser. Tilläggsbestämmelserna innebär att rättigheten att bygga i enlighet med bestämmelserna fastslås.

För fastigheter där tidigare beviljade bygglov avviker från bestämmelserna föreslås återuppbyggnadsrätt.

Upphävande

Bestämmelserna §§ 1-10 samt kvartersmarksbestämmelserna på plankartan till byggnadsplan 2 och 7 upphävs i samband med planändringen.

Kulturhistoriskt intressant bebyggelse m m

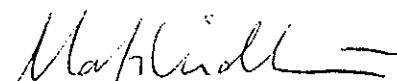
Generellt gäller 3 kap. 1§ och 10§, 1:a st. Plan- och bygglagen:

"Byggnader skall placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnader skall ha en yttre form och färg, som är lämplig för byggnaderna som sådana och ger en god helhetsverkan".

"Tillbyggnader, ombyggnader och andra ändringar av byggnader skall utföras varsamt så att byggnadernas särart beaktas och dess byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas tillvara".

Inom området finns tre oförvanskade byggnader typiska för 1920-talets egnahem-bebyggelse: Hämplingen 17 (Eriksbergsvägen 10), Högtrycket 5 (Eriksbergsvägen 2) och Hyllan 7 (Aspvägen 17). Dessa har förutom ursprungliga fasader, taktäckning, fönster och dörrar även tidstypisk färgsättning. Vid renovering eller eventuell om- och tillbyggnad skall husens karaktär bibehållas vad gäller formspråk, material, färger och detaljutformning.

STADSBYGGNADSKONTORET


Mats Lindström





Ändring av detaljplaner inom Eriksberg, Helenelund. Plan nr D-092-22

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen är 15 år räknat från det datum planändringen vinner laga kraft.

Fastighetsbildning

Idag finns drygt 40 fastigheter inom planområdet som är större än 1600 m². Dessa kan enligt planbestämmelsen om minsta tomtstorlek delas.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Ekonomiska frågor

Planavgift enligt kommunens taxa kommer att tas ut i samband med debitering för bygglovspliktiga åtgärder med stöd av denna plan.

STADSBYGGNADSKONTORET

Mats Lindström



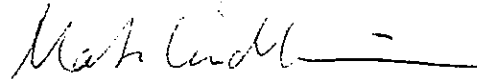
TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER

1994-04-05 Dnr 1994/386SBK202

TILLÄGGSBESTÄMMELSER TILL DETALJPLAN A76: (avstyckningsplan godkänd 1927-07-07)

- Området får endast användas för bostadsändamål
- Minsta tomtstorlek är 800 m² exklusive eventuellt skaft.
- Tillåten byggnadsarea är högst 1/5 av tomtytan exklusive skaft, dock maximalt 200 m². Därav får uthus uppta högst 50 m² byggnadsarea. I beräknad maximal byggnadsarea för fastigheten skall arean av en taktäckt bilplats per lägenhet ingå.
- På varje fastighet får högst en huvudbyggnad och ett uthus uppföras.
- Bostadsbyggnad får uppföras i högst två våningar med en högsta byggnadshöjd av 7.0 m. Vind över tvåvåningsbyggnad får inte inredas eller förses med fönster. Uthus får uppföras i högst en våning med en högsta byggnadshöjd av 2.7 m och en högsta nockhöjd av 4.0 m. Uthus får inte inredas till bostad.
- Bostadsbyggnad får inte placeras närmare gräns mot gata än 6.0 m och inte närmare tomtgräns mot grannfastighet än 4.5 m. Uthus får inte placeras närmare gata än 6.0 m och sammanbyggd med bostadshuset inte närmare grannfastighet än 4.5 m. Fristående uthus får inte placeras närmare än 2.5 m från grannfastighet. Byggnad får inte heller uppföras inom fornlämningsområde.
- Vid större tomtyta än 1100 m² får bostadsbyggnad innehålla två lägenheter. Vid tomtyta mellan 800 m² och 1100 m² får bostadsbyggnaden innehålla en bostadslägenhet, eller om så prövas lämpligt, två lägenheter.
- Vid ny bostadsbebyggelse får nivån för vägtrafikbuller inomhus uppgå till högst 30 dB(A) och för uteplats högst 55dB(A).
- För fastigheter där tidigare bygglov avviker från bestämmelserna gäller återuppbyggnadsrätt
- Genomförandetiden för planen är 15 år räknat från det datum planen vinner laga kraft.

STADSBYGGNADSKONTORET


Mats Lindström

Bilagor: Plankarta (dpl 2 och 7, förminskad), upphävda bestämmelser (dpl 2 och 7),
Karta med avgränsning av planområdet.



Ändring av detaljplaner inom Eriksberg, Helenelund. Plan nr D-092-22

ÄNDRADE BESTÄMMELSER TILL DETALJPLAN 2, 7 OCH 10: (byggnadsplaner fastställda 1929-02-01, 1932-02-05 resp. 1934-08-03)

- Med bokstaven C betecknat område får endast användas för bostadsändamål.
- Inom med C betecknat område gäller följande:

Minsta tomtstorlek är 800 m² exklusive eventuellt skaft.

Tillåten byggnadsarea är högst 1/5 av tomtytan exklusive skaft, dock maximalt 200 m². Därav får uthus uppta högst 50 m² byggnadsarea. I beräknad maximal byggnadsarea för fastigheten skall arean av en taktäckt bilplats per lägenhet ingå.

På varje fastighet får högst en huvudbyggnad och ett uthus uppföras.

Bostadsbyggnad får uppföras i högst två våningar med en högsta byggnadshöjd av 7,0 m. Vind över tvåvåningsbyggnad får inte inredas eller förses med fönster. Uthus får uppföras i högst en våning med en högsta byggnadshöjd av 2,7 m och en högsta nockhöjd av 4,0 m. Uthus får inte inredas till bostad.

Bostadsbyggnad får inte placeras närmare gräns mot gata än 6,0 m och inte närmare tomtgräns mot grannfastighet än 4,5 m. Uthus får inte placeras närmare gata än 6,0 m och sammanbyggd med bostadshuset inte närmare grannfastighet än 4,5 m. Fristående uthus får inte placeras närmare än 2,5 m från grannfastighet. Byggnad får inte uppföras inom fornlämningsområde.

Vid större tomtyta än 1100 m² får bostadsbyggnad innehålla två lägenheter. Vid tomtyta mellan 800 m² och 1100 m² får bostadsbyggnaden innehålla en bostadslägenhet, eller om så prövas lämpligt, två lägenheter.

- Med punktprickning betecknat område får inte bebyggas.
- Vid ny bostadsbebyggelse får nivån för vägtrafikbuller inomhus uppgå till högst 30 dB(A) och för uteplats högst 55dB(A).
- För fastigheter där tidigare bygglov avviker från bestämmelserna gäller återuppbyggnadsrätt
- Bestämmelserna §§ 1-10 samt kvartersmarksbestämmelserna på plankartan till byggnadsplan 2 och 7 upphävs
- Genomförandetiden för planen är 15 år räknat från det datum planen vinner laga kraft.

Ändring av detaljplaner inom Eriksberg, Helenelund. Plan nr D-092-22

Avgränsning av planområdet:



Tillhör tillhörigt område
område för byggnadsplan
Kungälv kommunstyrelsens förordning nr 1

FÖRSLAG TILL STADSPLAN FÖR ERIKSBERGS VILLASTAD

I SOLLENTUNA SUCKEN GÖTT HÄRAD
AV STOCKHOLMS LÄN.

Upprättad år 1926 av

Sam. Steen
Ant. Westberg
Landt. Skogström

STATENS JÄRNVÄGARS
OMRÅDE.

HELELUNDIS
ANHÄLDTATION.

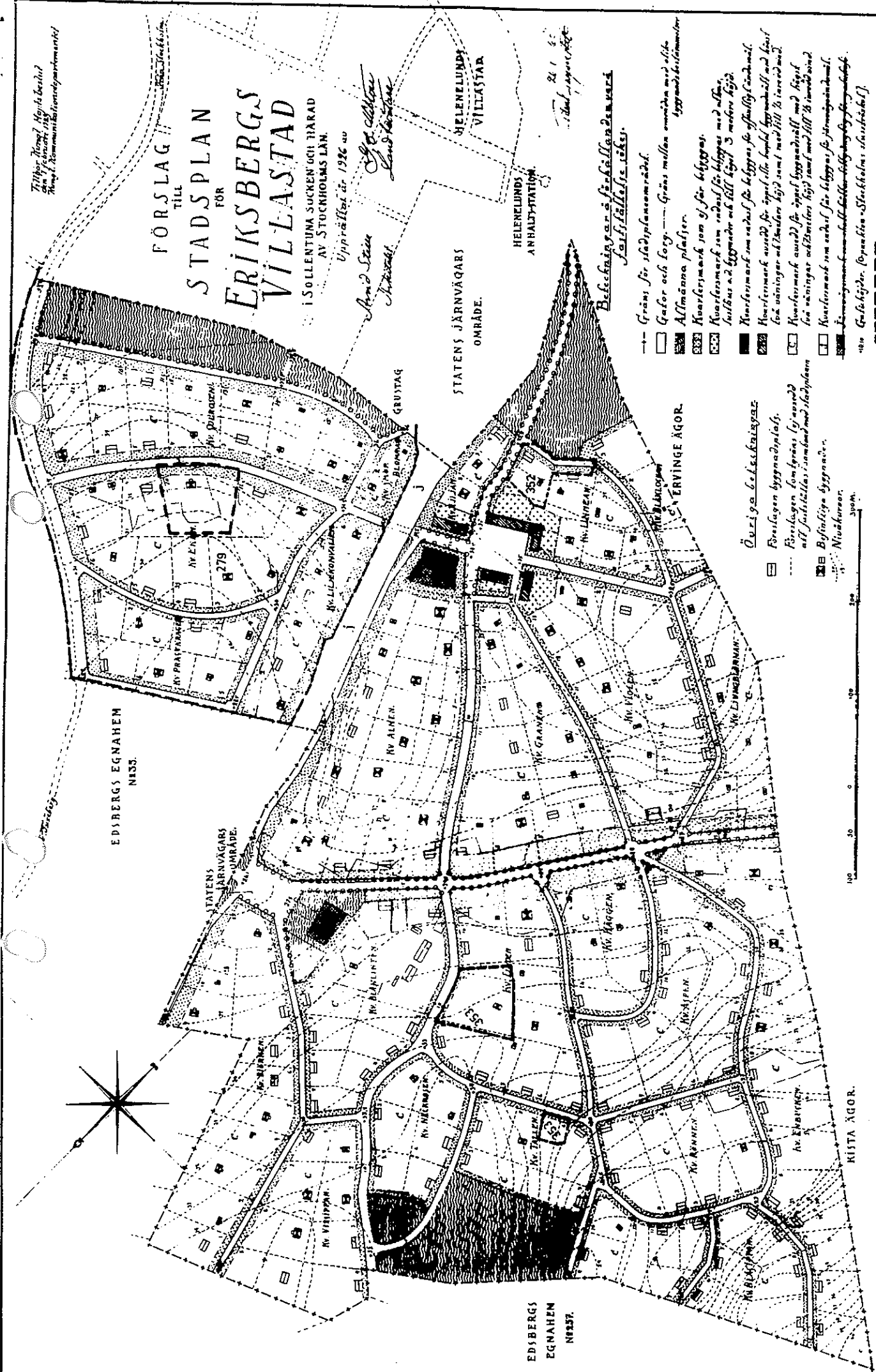
HELELUNDIS
VILLASTAD.

24 1 6
1:1000 byggnadsplan

Bestämmelser för förhållanden i denna stad
satts till lydelse i 1926.

- - - Gräns för stadsplanområdet.
- Gräns och längd. --- Gräns mellan områden med olika byggnadsbestämmelser.
- Allmänna platser.
- Kvartersmark som ej får byggas.
- Kvartersmark som endast får byggas med låga, enkla byggnader och som ej tillåter högre byggnader.
- Kvartersmark som endast får byggas för offentliga ändamål.
- Kvartersmark avsedd för inget eller endast byggnadsställ med högt tak utom byggnader och byggnadsställ med högt tak som ej tillåter högre byggnader.
- Kvartersmark avsedd för inget byggnadsställ med högt tak utom byggnader och byggnadsställ med högt tak som ej tillåter högre byggnader.
- Kvartersmark som endast får byggas för järnvägsändamål.
- Järnvägsområdet omfattar alla byggnader och byggnadsställ som ej tillåter högre byggnader.
- Gata, torg, forspåren i Stockholms stadsförordning.

UPPHÄVT OMRÅDE
SE ANGRIF PLAN





Särskilda bestämmelser i avseende å sättet för användande av byggnadskvarteren inom Eriksbergs Villastad i Sollentuna socken

(se en av arkitekten Arvid Stille och lantmätaren G. E. Milton år 1926 upprättad karta med tillägg enligt en av länsarkitekten E. Stenfors den 21 juli 1928 upprättad karta).

§ 1.

Med svart prickning markerad kvartersmark får ej bebyggas.

§ 2.

Å med svart korsprickning markerad kvartersmark får endast uthus, lusthus eller därmed jämförbara byggnader uppföras.

§ 3.

Med bokstaven A betecknad kvartersmark må endast bebyggas för allmänt ändamål.

§ 4.

Med bokstaven B betecknad kvartersmark får endast bebyggas med friliggande eller, där vid samtidigt bebyggande tomtplatsernas ägare sig därom ena, med sammanbyggda bostadshus (huvudbyggnader). Huvudbyggnad må, där den ej sammanbygges med grannens huvudbyggnad icke läggas närmare gräns mot grannfastighet än sex (6) meter.

§ 5.

Med bokstaven C betecknad kvartersmark får endast bebyggas men friliggande bostadshus (huvudbyggnader), förutom med sådana smärre byggnader som omförmåles i § 7. Huvudbyggnad må ej förläggas närmare gräns mot grannfastighet än sex (6) meter. Tomtplats får i intet fall bebyggas till mer än sammanlagt en tiondedel ($\frac{1}{10}$) av sin yta. Sammanlagda arealen av bostadshus å en tomtplats får ej överstiga 150 kvadratmeter.

§ 6.

Inom kvartersmark, som å stadsplanekartan betecknats med B eller C, skall huvudbyggnad, där med gatan finnes med prickning betecknad kvartersmark, uppföras i dennas inre begränsningslinje och i annat fall i gatulinjen, dock må byggnadsnämnden, om svåra terrängförhållanden eller andra synnerligen viktiga skäl därtill föranleda, kunna medgiva att byggnaden indrages från sagda begränsningslinje eller gatulinjen.

§ 7.

Gårdbyggnader, lusthus och dylika byggnader få ej upptaga större sammanlagd areal än fyratio (40) kvadratmeter.

§ 8.

För industriellt eller därmed jämförligt ändamål, dock med undantag för hantverkeri, må byggnad icke uppföras eller inredas.

§ 9.

Inom med J betecknad kvartersmark, avsedd att användas för järnvägsändamål, må endast i samband härmed erforderliga byggnader uppföras.

§ 10.

Med JÖ betecknad järnvägsmark skall hållas tillgänglig för gatutrafik intill dess vägport kommer till stånd under järnvägsspåren å det med JU betecknade järnvägsområdet. Å med JU betecknad järnvägsmark får gatutrafik framföras i vägport under järnvägsspåren.

Tillhör Kungl. Maj:ts beslut den 1 februari 1929.

KUNGL. KOMMUNIKATIONSDEPARTEMENTET.



§ 83

Dnr 1994.653 SBN.202

**Ändring av detaljplan D-092-22 inom Eriksberg, Helenelund -
antagande**

Sammanfattning

I ärendet förelåg samhällsbyggnadsnämndens kanslis tjänsteutlåtande 47-1994.

Planförslaget har utarbetats enligt s k enkelt planförfarande. Några invändningar föreligger inte.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut
i enlighet med arbetsutskottets förslag 1994-06-13 § 117.
att anta detaljplan D-092-22 inom Eriksberg, Helenelund.

LÄNSSTYRELSEN I STOCKHOLM
1994-07-01
2027-94-22153

LAGAKRAFTBEVIS

datum 940816
Detta beslut har vunnit laga kraft
den 940719
Länsstyrelsen i Stockholms län
Rättsenheten
Birgitta Berggren

SOLLENTUNA
1994-06-29
1994.386 SBN.202

Länsstyrelsen i Stockholms län, beslut 94-07-13
Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § plan- och
bygglagen att prövning av antagandebeslutet enligt
detta protokoll inte skall ske.
Blas Halling

Beslutsexp:
akt
Mary Holma

SOLLENTUNA KOMMUN
Stadsbyggnadskontoret
94-08-17
1994.386 SBN.202



§ 83

Dnr 1994.653 SBN.202

**Ändring av detaljplan D-092-22 inom Eriksberg, Helenelund -
antagande****Sammanfattning**

I ärendet förelåg samhällsbyggnadsnämndens kanslis tjänsteutlåtande 47-1994.

Planförslaget har utarbetats enligt s k enkelt planförfarande. Några invändningar föreligger inte.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

i enlighet med arbetsutskottets förslag 1994-06-13 § 117.

att anta detaljplan D-092-22 inom Eriksberg, Helenelund.

SOLLENTUNA KOMMUN
Samhällsbyggnadsnämnden
94-06-29
1994.386 SBN.202

Beslutsexp:

akt

Mary Holma



SOLLENTUNA KOMMUN

SAMHÄLLSBYGGNADSNÄMNDEN

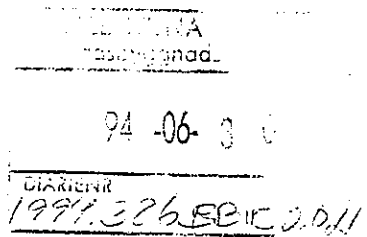
Kansli

stadsarkitekt

Jürgen Frenssen

TJÄNSTEUTLÅTANDE 47-1994

1994-05-31 Dnr 94.652 SBN.202



Ändring av detaljplaner inom Eriksberg, Helenelund, Plan nr D-092-22 ANTAGANDE

Planförslaget ingår i den påbörjade förnyelsen av äldre villaområden som har påbörjats 1993.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås

att anta detaljplaneförslaget D-092-22

Planförslaget har utarbetats enligt det s.k. enkla planförfarandet. Några invändningar föreligger inte. Stadsbyggnadskontorets utlåtande bifogas.

De nya bestämmelserna motsvarar planerna för Helenelund/Edsviken som tidigare har antagits.

Samhällsbyggnadsnämnden har enligt delegationsordningen befogenhet att anta denna typ av detaljplan.

SAMHÄLLSBYGGNADSNÄMNDEN
KANSLIET

Jürgen Frenssen

Bilagor: SBK - Utlåtande 1994-05-18