

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra att fastigheten Träkvista 2:7 styckas i totalt fyra tomter.

PLANDATA

Planområdet, som omfattar ca 11 600 kvadratmeter (kvm), ligger i Erikssten på södra Ekerö och utgörs av Träkvista 2:7. Fastigheten gränsar till Lisehöjdsvägen i norr, Södra Eriksstensvägen i öster och Mälaren i söder. Till fastigheten hör både land och vatten. Fastighetsgränserna i vattenområdet är fastställda enligt JB 1 kap 5 §. Fastigheten är privatägad.

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

Översiktsplanen för Ekerö kommun antogs av kommunfullmäktige den 13 december 2005. Av översiktsplanen framgår att det finns behov av bostäder och att dessa i första hand bör tillkomma inom det s k Tätortsbandet. Planområdet ligger inom Tätortsbandet.

Detaljplaner etc

Fastigheten är inte planlagd men gränsar i norr och väster till detaljplan 122 från 1997, vilken tillåter en minsta tomtstorlek om 800 kvm. Öster om planområdet gäller plan 141 från 2001, med en minsta tillåtna tomtstorlek om 1000 kvm.

Strandskydd

Hela fastigheten omfattas av strandskydd. För kvartersmark i angränsande områden har strandskyddet upphävts i samband med tidigare planläggning. Det i öster, till planområdet, angränsande strandområde utgörs dock av naturmark och är därmed tillgängligt för allmänheten.

Program för planområdet

Enligt Plan- och bygglagen, PBL 5 kap 18 §, 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 2007-03-14 § 36 uppdragit åt stadsarkitektkontoret att upprätta detaljplan för Träkvista 2:7.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur, mark och vatten

Träkvista 2:7 gränsar till Mälaren i söder och sluttar ned mot strandkanten. Den västra delen av tomten är relativt brant, medan den östra delen är något planare. Tomten är delvis bevuxen med träd och buskar. Strandområdet är inte iordninggjort.

Enligt "Geologiska kartbladet - Stockholm NV" utgörs marken av morän, sandig - moig, med svallat ytskikt.

Radonriskkartan för Ekerö kommun visar att den aktuella fastigheten ligger inom ett normalriskområde för markradon.

I vattenområdet får finnas bryggor för bad och båtar.

Bebyggelse

Träkvista 2:7 är omgiven av mindre tomter och är bebyggd med ett bostadshus och tre små förrådsbyggnader. Bostadshuset ligger i den nordvästra delen av tomten. Tre nya bostäder avses byggas på varsin ny tomt öster om det befintliga huset.

Närmaste serviceort med skola ligger i Träkvista ca 2 km från planområdet. Till närmaste busshållplats är det ca 500 m.

Strandskydd

Befintligt strandskydd för kvartersmark avses upphävas. De tre tillkommande fastigheterna får gemensam rätt till angränsande strandremsa och vattenområde. I öster angränsande strandområde utgörs av naturmark, vilken är tillgänglig för allmänheten.

Gator och trafik

En gemensam tillfart anordnas angränsande till de nya fastigheterna i östra delen av den befintliga fastigheten. Tillfarten ska också kunna användas som passage till den gemensamma strandremsan för samma fastigheter. Parkeringsplats anordnas inom varje tomt.

Vägarna i området handhas av Närlunda vägförening.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VA

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp (VA). Även de tillkommande fastigheterna ansluts.

Inga dagvattenledningar finns i området. Dagvatten ska omhändertas inom tomten.

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. Se även separat behovsbedömning.

Buller

Inga omfattande störningar förväntas uppkomma genom en ny detaljplan.

Risk för översvämningar

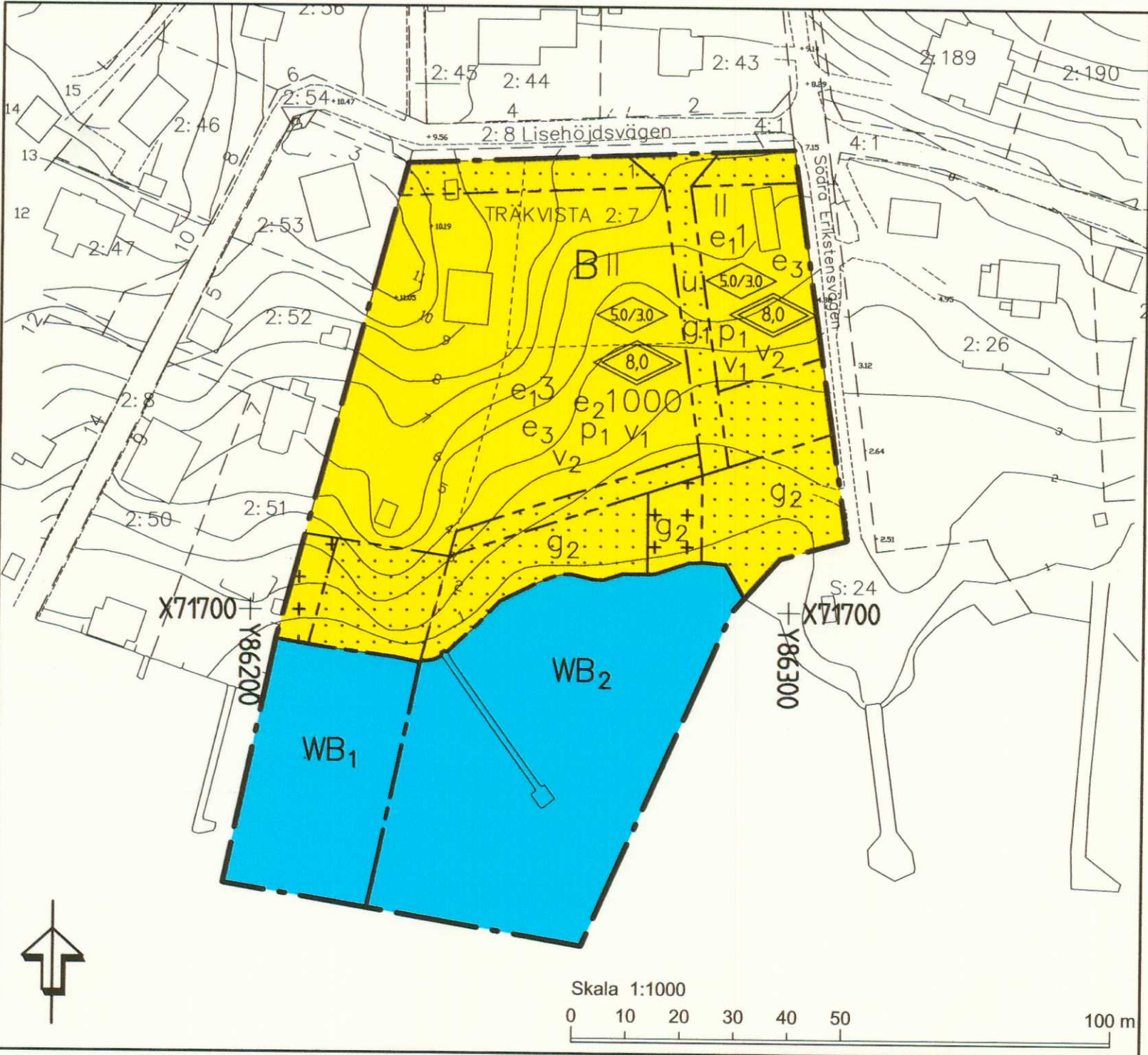
Den del av planområdet som får bebyggas ligger över den nivå som kommunen bedömer vara utsatt för översvämningrisk.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år. Se även genomförandebeskrivningen.

PLANKARTA



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA ÅTGÄRDER

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.

Huvudman för den allmänna platsmarken, vägar och grönområden i Skärvik är Närlunda vägförening. De nya fastigheterna ska vara med i vägföreningen.

Kommunen är huvudman för allmänna vatten- och avloppsanläggningar. Anslutningspunkter för VA kommer att läggas i anslutning till tomtgräns, sånär som till en fastighet som kommer att få dra VA-ledning längs med den gemensamma vägen med rätt av ett servitut.

Fastighetsägaren ska ansöka om och bekosta fastighetsbildningen samt inrättande av gemensamhetsanläggning och om så behövs, även bildande av samfällighetsförening.

Tidplan

Samråd: Juni, juli

Utställning: Februari 2009

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- 0:00
- Fastighetsbeteckning
- Byggnader
- Staket
- Häck
- Väg
- Dike
- Strandlinje
- Nivåkurvor
- Rutnätspunkt
- Fornlämning

EKONOMISKA FRÅGOR

Anläggnings- och anslutningsavgifter för VA erläggs enligt en fastställd taxa. Ersättning för gatukostnader regleras i exploateringsavtal.

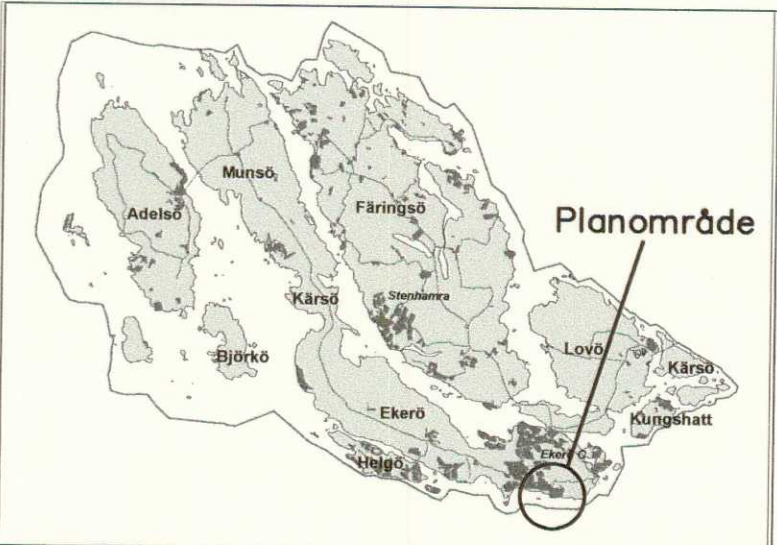
Kostnader för lantmåteriförrättning beträffande avstyckning och inrättande av gemensamhetsanläggning tillkommer exploitören. Kostnaden debiteras som huvudregel efter tid och betalas till lantmåteriet.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Nybildning av fastigheter sker i överensstämmelse med detaljplanen efter ansökan till lantmåterimyndigheten.

En gemensamhetsanläggning för de nya fastigheterna ska inrättas. Gemensamhetsanläggningen omfattar utfart från Lisehöjdsvägen ner mot Mälaren och en gemensam strandremsa med möjlighet till båt- och badbrygga samt sjöbod. I den gemensamma utfartsvägen ska servitut för VA-ledningar upplåtas för en fastighet.

ÖVERSIKTSKARTA



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar

GRÄNSER

- Detaljplanegräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

- B Bostäder

Vattenområde

- WB₁ Vatten avsett för båt- och badbrygga för intilliggande sjötomt
- WB₂ Vatten avsett för båt- och badbrygga för gemensamt behov

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får, oberoende av bestämmelsen om högsta byggnadsarea, bebyggas med en sjöbod om högst 12 kvm. Sjöbod ska uppföras med sadeltak och ha en takvinkel om 14 t o m 35 grader.

- g₁ Marken ska vara tillgänglig för utfartsväg för angränsande tomter
- g₂ Marken ska vara tillgänglig för gemensamt strandområde för angränsande tomter
- u Marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar för vatten och avlopp

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e₀ Högsta antal tomter
- e₂₀₀₀ Minsta tomtstorlek i kvm
- e₃ På varje tomt får en huvudbyggnad, ett garage och ett uthus uppföras. Huvudbyggnad och komplementbyggnader får ha en sammanlagd byggnadsarea om högst 250 kvm, varav komplementbyggnader sammanlagt får uppta högst 60 kvm. Komplementbyggnader får sammanbyggas med huvudbyggnad. Huvudbyggnad får inrymma en ordinär bostadslägenhet och en mindre lägenhet för generationsboende.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- 0,0/0,0 Högsta byggnadshöjd i meter för huvudbyggnad respektive komplementbyggnad
- 0,0 Högsta nockhöjd i meter för huvudbyggnad
- II Högsta antal våningar
- P₁ Byggnader ska placeras minst 4,0 meter från tomtgräns. Komplementbyggnader får placeras närmare gräns, förutsatt att det bedöms lämpligt vid bygglovprövningen.
- V₁ Största taklutning är 45 grader om huvudbyggnad har en byggnadshöjd om max 3,5 meter och 30 grader om byggnadshöjden är över 3,5 meter. Största taklutning för komplementbyggnader är 30 grader. Minsta taklutning för alla byggnader är 14 grader.
- V₂ Utan hinder av bestämmelserna om högsta byggnadshöjd får på huvudbyggnad takkuper och frontespiser utföras inom totalt högst 1/3 av fasadlängden. Sådana byggnadsdelar får inte sträcka sig högre än 0,1 meter under taknock och ej närmare gavel än 1,0 meter.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag då planen vinner laga kraft



ANTAGANDEHANDLING

NORMALT FÖRFARANDE

DETALJPLAN FÖR

TRÄKVISTA 2:7

I EKERÖ KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD I SEPTEMBER 2008, REVIDERAD I MARS 2009
AV STADSARKITEKTKONTORET I EKERÖ KOMMUN

ERIK BARKMAN
TF CHEF STADSARKITEKTKONTORET

ANNA-BRITTA JÄRLIDEN
PLANARKITEKT

Beslutsdatum Instans

Godkännande

2009-04-29 BN

Antagande

2009-06-16 KF

Laga kraft

2009-07-21

Plannummer

179

Diariumnummer
2006.9.214