



Stadsarkitektkontoret



2013-08-23

SAMRÅD
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Tillägg till detaljplan för del av fastigheten Träkvista 1:313 m.fl., för Träkvista 1:329, 1:330 på Ekerö i Ekerö kommun, Stockholms län

dnr 2011.27.214

Stadsarkitektkontoret i Ekerö kommun fick den 11 juni 2013 i uppdrag att utarbeta en ändring av detaljplanen för del av fastigheten Träkvista 1:313 m.fl., för fastigheten Träkvista 1:329, 1:330. Syftet är att möjliggöra att fastigheten Träkvista 1:329 kan bli delbar i två.

Ett förslag på planändring har upprättats och skickas nu ut på samråd till berörda fastighetsägare(sakägare) och instanser. Under remisstiden, *27 augusti – 24 september 2013*, finns möjlighet att lämna synpunkter. Planhandlingarna finns även att ta del av på kommunens hemsida www.ekero.se/detaljplaner under remisstiden.

Synpunkter på förslaget ska vara stadsarkitektkontoret tillhanda **senast den 24 september 2013** under adress: **Ekerö kommun, Stadsarkitektkontoret, Box 205, 178 23 Ekerö**. Synpunkter kan också skickas med e-post till stadsarkitektkontoret@ekero.se.

Samråd sker enligt reglerna för enkelt planförfarande (5 kap 7 § PBL 2010:900). Efter remisstiden sammanställs inkomna yttranden. En förutsättning för att kunna överklaga kommunens antagandebeslut är att synpunkter skriftligen inlämnats under planprocessens gång. Ytterligare möjligheter till att lämna synpunkter kommer ges i samband med planens utlåtande.

De fastighetsägare som tagit emot handlingar ska informera eventuella hyresgäster och arrendatorer.

För berörda fastighetsägare, hyresgäster och arrendatorer som vill ha ytterligare upplysningar eller vill diskutera planändringen kan ringa till

Malin Eriksson, *planhandläggare*, tel. 08 560 391 61 (semester 2-6 sep), eller
Monika Stenberg, *tf. planchef*, tel 08-560 391 40

Med vänlig hälsning

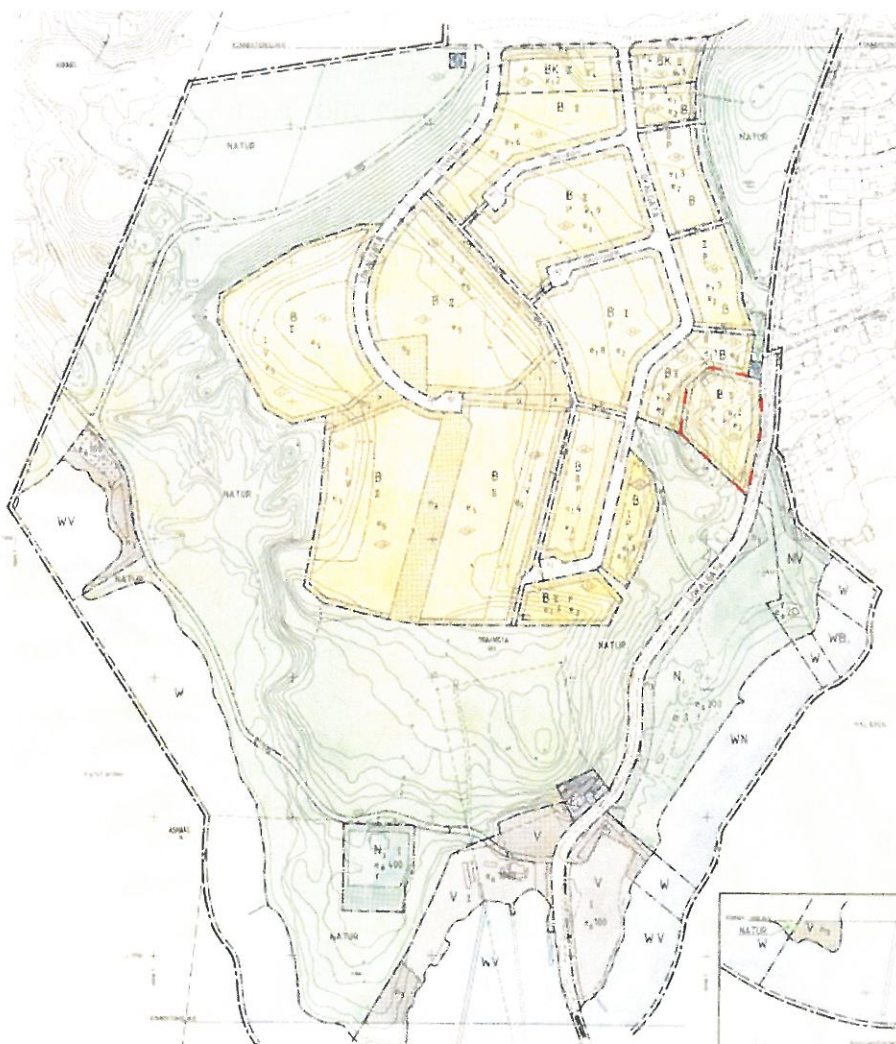
Malin Eriksson
Planhandläggare

SAMRÅD
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Tillägg till detaljplan för del av fastigheten Träkvista 1:313 m.fl.,
för Träkvista 1:329, 1:330, på Ekerö i Ekerö kommun,
Stockholms län

dnr PLAN.2011.27.214

**TILLÄGG TILL
PLANBESKRIVNING OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**



*Bilden visar området för ändringen av detaljplanen för del av fastigheten
Träkvista 1:313 m.fl.*

HANDLINGAR

Till ändringen av planen hör följande handlingar:

- Tillägg till planbeskrivning och genomförandebeskrivning
- Tillägg till plankarta med bestämmelser och illustration

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

PLANÄNDRINGENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

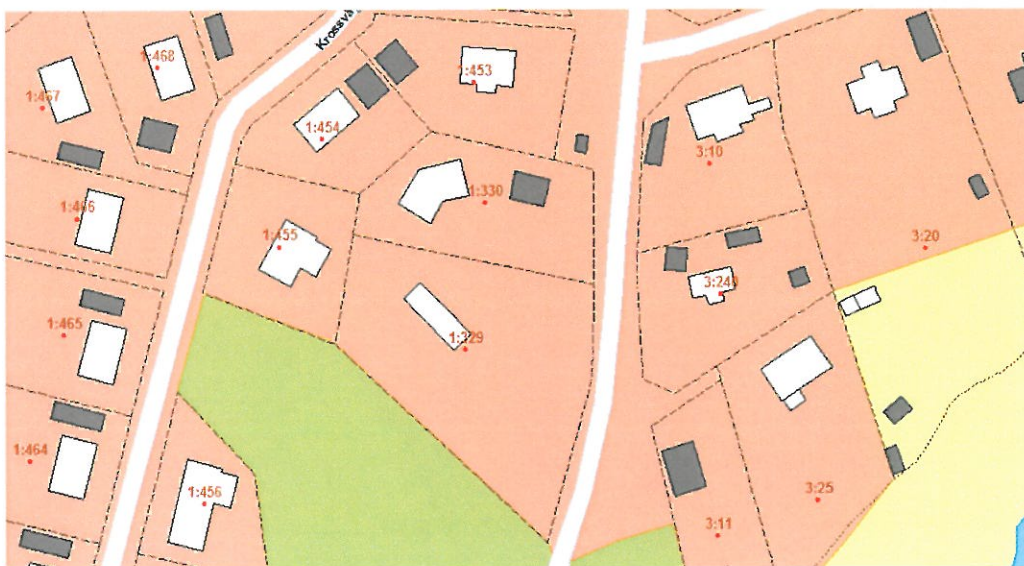
I dagsläget tillåter inte den gällande detaljplanen för Träkvista 1:329 en avstyckning av fastigheten. Syftet med ändringen är att, på önskemål av fastighetsägaren, möjliggöra en avstyckning av fastigheten.

Planändringen utgör ett tillägg till gällande detaljplan och omfattar fastigheten Träkvista 1:329 samt Träkvista 1:330 avseende utnyttjandegrad/fastighetsindelning samt genomförandetid. I övrigt omfattas området av samma planbestämmelser som för gällande detaljplan för del av fastigheten Träkvista 1:313 m.fl.

Vid genomförandet av planändringen tillkommer en ny bostadsfastighet genom en avstyckning av Träkvista 1:329. Respektive fastighet tillåts ha en minsta tillåtna tomtstorlek på 1000 kvm. Högsta tillåtna bruttoarea för den nya fastigheten är 350 kvm och högsta tillåtna byggnadshöjd 5 meter. Högst $\frac{1}{4}$ av tomten får bebyggas. Genomförandetiden för ändringen är 5 år från den dagen ändringen vinner laga kraft.

PLANDATA

Ändringen avser fastigheten Träkvista 1:329 samt Träkvista 1:330 som är belägna vid Sandudden ca 3 km söder om Ekerö centrum. Den fastighet där avstyckning avses, Träkvista 1:329, ägs av sökande och är 2441 kvm. I dagsläget är fastigheten bebyggd med ett enfamiljshus och ett garage.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

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.

Översiktsplanen

Översiktsplanen för Ekerö kommun antogs av kommunfullmäktige den 13 december 2005 och aktualitetsförklarades den 25 maj 2010. Denna anger följande som är relevant att beakta vid ändringen av fastigheten Träkvista 1:329.

- En attraktiv boendemiljö kräver förutom bra bostäder och god närmiljö utan störningar, även närhet till natur- och kulturupplevelser, friluftsliv och föreningsliv etc. Viktigt är även ett basutbud av service och handel samt en fungerande infrastruktur som ger tillgång till ett brett utbud av arbetsplatser. Närheten till bra förskolor och skolor, vattenkontakt, möjlighet att ha båt och häst samt spela golf är även viktigt i en kommun av Ekerös karaktär.
- Inom tätorterna ska möjligheterna till strandnära boende särskilt tas till vara, dock bör det strandnära boende kombineras med allmänt tillgängliga strandremsor.
- Den största satsningen på utbyggnad av bostäder ska ske inom Tätortsbandet. I området finns bra förutsättningar för utveckling med goda kommunikationer och väl utvecklad service.
- Ny bebyggelse ska lokaliseras och anpassas till stads- och landskapsbilden, den lokala byggnadstraditionen och terräng. Vid placering ska särskild uppmärksamhet ägnas åt närhet till hästgårdar, kraftledningar, större vägar, bullrande omgivningar och annat som kan påverka boendemiljön. Ny bebyggelse ska inte tillåtas inom orörda skogsområden eller ute på öppen åkermark. Förutsättningen är även att lokalisering sker till platser där en godtagbar VA-lösning kan anordnas.

Bostadsbyggnads och markanvändningsplan

Av de politiska ställningstaganden som presenterats i bostadsbyggnads- och markanvändningsplanen gällande kommunens framtida utveckling för Ekerö kommun mandatperioden 2011-2014 berörs utredningsområdet av följande verksamhetsmål:

- Kommunen ska verka för minskad klimatpåverkan genom effektivare energianvändning och transporter samt för att säkerställa att naturresurser, mark, vatten, natur- och kulturmiljövärden nyttjas på ett långsiktigt hållbart sätt. Ekerö kommun ska därför under mandatperioden minska klimatpåverkan, genom effektivare energianvändning och transporter samt säkerställa att Mälaren och områden med höga natur- och rekreationsvärden nyttjas på ett långsiktigt hållbart sätt.
- Ekerö kommun ska utvecklas med försiktighet och omtanke och bevara sin nuvarande karaktär. Ekerös expansion ska ske på ett sådant sätt att varken miljövärden, kulturvärden, eller framtida utveckling äventyras. Bostadsbyggande ska därför präglas av småhusbebyggelse, vilket ska beaktas vid allt översikts- och detaljplanearbete. Kompletterande bebyggelse med olika upplåtelseformer ska dock medges, särskilt i våra centrumkärnor såsom Ekerö centrum, Stenhamra centrum samt Träkvista torg. Samhällsplaneringen ska gynna kollektivtrafiken och förbättra infrastrukturen.

Detaljplaner

För Träkvista 1:329 samt Träkvista 1:330 gäller detaljplan för del av fastigheten Träkvista 1:313 m fl. Denna tillåter inte att fastigheten indelas i två.

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 programområdet.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens arbetsutskott gav ett positivt planbesked den 24 januari 2012 har 2013-06-11 § 104 uppdragit åt stadsarkitektkontoret att i en detaljplaneprocess pröva möjligheten att indela Träkvista 1:329 i två.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Strandskydd

Strandskyddet upphävdes i samband med detaljplanen för del av fastigheten 1:313 m.fl., laga kraft 1997. Enligt MB 7 kap § 18 återinträder endast strandskyddet vid upphävandet av befintlig detaljplan respektive upprättandet av en ny detaljplan. Eftersom detta endast är en ändring av detaljplanen återinförs inte strandskyddet.

Mark och vegetation

Marginell skillnad sker av planändringen. Marken används redan idag för bostadsändamål.

Fastighetsindelning och byggrätt

Omkringliggande fastigheter som omfattas av detaljplan har en tomtstorlek på 700-1300 kvm. Respektive fastighet får inte vara mindre än 1000 kvm i enighet med riktlinjer i översiktsplanen. I övrigt gäller samma planbestämmelser som för gällande detaljplan.

Ändringen innebär ett nytt bostadshus samt att en taktäckt biluppställningsplats tillkommer. Högsta tillåtna bruttoarea är 350 kvm samt högsta tillåtna byggnadshöjd 5 meter. Högst $\frac{1}{4}$ av tomten får bebyggas.

Gatu- och parkeringsfrågor

Fastigheten angörs via Fantholmsvägen som ingår i Närlunda vägföreningens väghållningsansvar och är en förhållandevis rak väg med god översikt. Hastigheten är 30 km/h. Trottoar finns på gatans högersida hela vägen upp mot Träkvista torg. En gångväg finns upp mot Krossvägen och skapar en säker skolväg. Parkering hänvisas till den enskilda fastigheten.

Servitut

Träkvista 1:329 belastas av ett servitut för en starkströmsledning som ägs av Vattenfall.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats är Sandudden som ligger ca 400 m från fastigheten. Träkvista torg ligger även inom ett nära avstånd, ca 700 m från fastigheten, där fler busslinjer går.

Friytor

Lek hänvisas primärt till kvartersmark då tomten är förhållandevis stor. Fastigheten har god tillgänglighet till lek- och rekreationsytor. Naturmiljö finns i direkt anslutning till fastigheten. Längs kyrkofjärden/sydligaste delen av rödstensfjärden finns en bilfri strandpromenad samt två småbåtshamnar. Inom ett avstånd på 100 m från fastigheten finns även badplats.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VA, el och värme.

VA, el och värme finns utbyggt. Den nya fastigheten ska ansluta till det befintliga nätet.

Dagvatten

Inga dagvattenledningar finns i området. Dagvatten skall omhändertas inom fastigheten.

Avfall

Sophantering ska lösas inom bostadsfastigheten och ska ske enligt de regler som gäller för kommunens sophantering.

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. Ändringen av planen för Sandudden etapp 1 bedöms inte innebära en sådan betydande påverkan på miljön som fordrar en miljökonsekvensbeskrivning enligt Plan- och bygglagen eller miljöbedömning enligt miljöbalken. Markens användning kommer inte att förändras eller ny mark att tas i anspråk. De bedömningar av miljöpåverkan och andra störningar som ändå behövt göras, redovisas i planbeskrivningen.

TILLÄGG TILL GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

Den 11 juni 2013 tog KSau ett uppdragsbeslut om ändring av detaljplan för Träkvista 1:329. Ändringen av detaljplanen förväntas att antas 1-2 kvartalet 2014.

Huvudmannaskap

Enskilt huvudmannaskap råder. Ändringen av detaljplanen berör endast kvartersmark.

Genomförandetid

Genomförandetiden för denna ändring förnyas och är 5 år. Genomförandetiden för detaljplanen för del av fastigheten Träkvista 1:313 m.fl. var 5 år från och med den dag detaljplanen vann laga kraft den 7 maj 1997.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Planändringens genomförande förutsätter att fastighetsbildning sker så att ny tomt skapas. Ansökan om avstyckning och fastighetsreglering för nybildning av fastighet handläggs av Lantmäterimyndigheten efter anmälan från fastighetsägaren.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnaden för att upprätta ändringen av detaljplanen har reglerats i planavtal. Planavgift tas alltså inte ut i samband med bygglov.

Kostnader för fastighetsbildning tas ut från berörda fastighetsägare enligt Lantmäterimyndighetens taxa.

Anslutningsavgift för vatten och avlopp tas ut enligt kommunens VA-taxa.

Exploateringsavtal ska slutas mellan kommunen och fastighetsägaren innan ändringen antas.

Kommunalekonomiska och infrastrukturella konsekvenser

Kommunalt vatten- och avloppsnät samt gata finns utbyggt till fastigheten. En ny detaljplan innebär endast en nytillkommande bostad, vilket är en marginell ökning. Ärendet bedöms inte innebära några kommunalekonomiska eller infrastrukturella konsekvenser.

8(8)

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

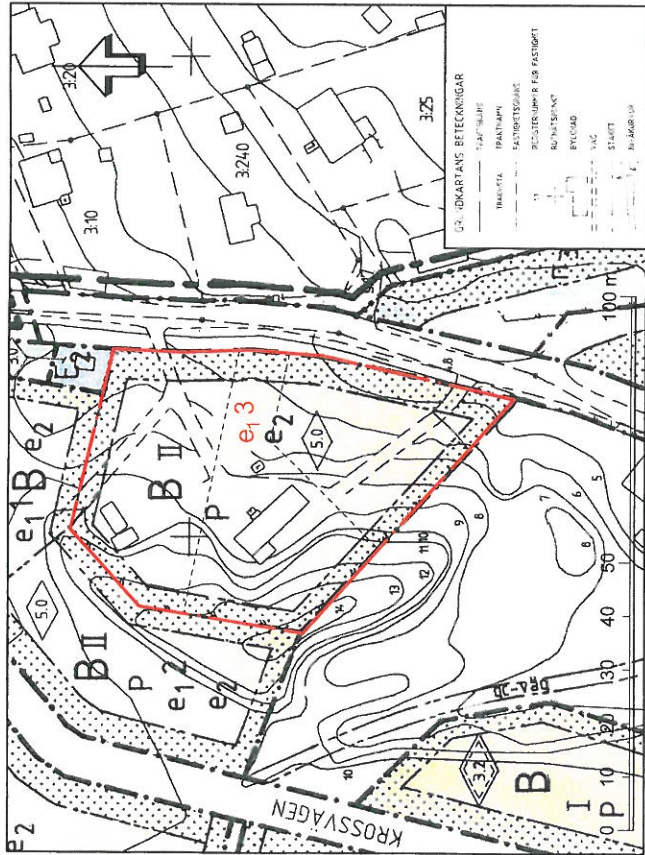
Stadsarkitektkontoret samt Tekniska kontoret har varit med i utarbetandet av detaljplanen.

STADSARKITEKTKONTORET

Johan Andrade Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef

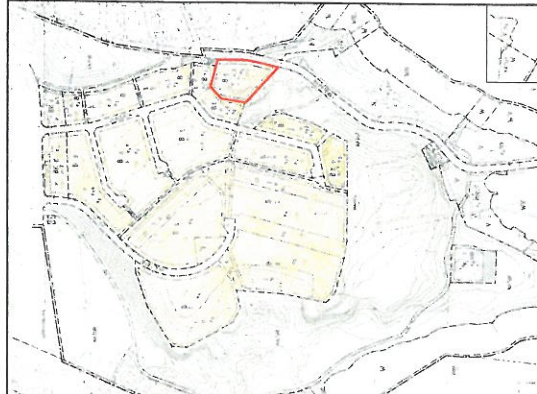
Malin Eriksson
Planarkitekt

TILLÄGG TILL DETALJPLAN



PLANKARTA 1:1000 (A3)

UTDRAG UR GÄLLANDE DETALJPLAN



TILLÄGG TILL PLANKARTA

Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela området.

Inom planområdet för tillägget upphör bestämmelsen e.2 och ersätts med bestämmelsen e.3. Planbestämmelserna i underliggande plan gäller i övrigt.

GRÄNSER

Detailplanegräns för det område som ändringen gäller

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

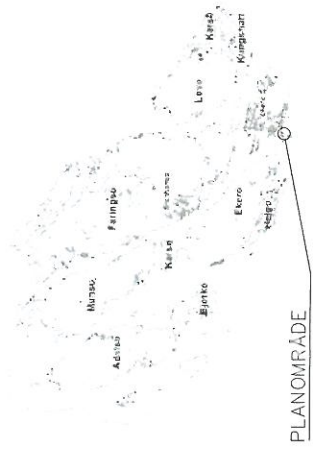
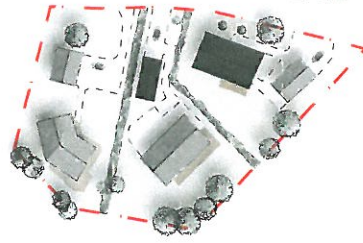
e.3
Antalet tillåtna tomter med en minsta tillåten tomstorlek på 1000 kvm

GENOMFÖRANDE

Genomförandetiden är 5 år från den dag ändringen vunnit laga kraft

ILLUSTRATION

Illustrerad fastighetsindelning



 EKERÖ KOMMUN	SAMRÅD	ENKELT FÖRFARANDE	
	TILLÄGG TILL DETALJPLAN FÖR DEL AV FASTIGHETEN TRÄKKVISTA 1:313 M.F.L. FÖR TRÄKKVISTA 1:329, 1:330 I EKERÖ KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN		
UPPRÄTTAD 1997, ÄNDRING AUG 2013 AV STADSARKITEKTKONTORET I EKERÖ KOMMUN		Beställare Sopplandsgården	Intensitet BN
		Antagande	XX-XX-XX
		Laga kraft	XX-XX-XX
		Laga kraft	XX-XX-XX
		Paragraf	XX-XX-XX
JOHAN HÄGGLAND MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSCHEF		MALIN ERIKSSON PLANARKITEKT	
		Stämnummer	2011.27.214
		X	

