



Copyright Ekerö kommun Ortofoto 2006

planprogram för
Träkvista 1:18 och 4:112

Ekerö kommun

DNR 2003.6.214

2010-12-07

BAKGRUND

En ny detaljplan har upprättats för Träkvista 1:19 m fl (Lundhagensområdet) och varit föremål för samråd (år 2006) och utställning (år 2010). Syftet med detaljplanen är att utöka byggrätten för tomterna i området samt att även fortsättningsvis säkra det östvästliga gångstråket utmed Mälaren.

Ursprungligen var fastigheterna Träkvista 1:18 och 4:112 del av den nya detaljplanen men efter samråd togs beslut att planen ej skulle omfatta dessa fastigheter. Kommunen har därför tillsammans med ägarna till fastigheterna tagit initiativ till att påbörja en detaljplan med syftet att tydliggöra vilka möjligheter som finns för att utveckla fastigheterna och skapa ny plan med byggrätter med utgångspunkt från hur fastigheterna har brukats sedan början 1900-talet.

Ett planavtal ska upprättas mellan kommunen och fastighetsägarna.

PLANPROCESSEN

Programsamrådet är det första steget i detaljplaneprocessen. Efter det kommer ytterligare möjlighet ges för att lämna synpunkter.



SYFTE

Syftet med programmet är att tydliggöra vilka möjligheter som finns för att utveckla de aktuella fastigheterna och skapa nya byggrätter i linje med översiktsplanens ambition att förstärka tätortsutvecklingen i området.

PROGRAMOMRÅDET

Läge

Programområdet ligger i Lundhagenområdet ca 3,5 km söder om Ekerö centrum. Fastigheterna gränsar i söder till Mälaren och i norr till lokalgatan Lundhagens strand. Området omfattar ca 2,5 ha exklusive vattenområdet.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Träkvista 1:18 och Träkvista 4:112 är privat ägda och är ej belagda med förordnande enligt 113 § BL. Ett förordnande enligt 113 § BL gäller som ett förordnande enligt PBL kapitel 6 § 19 och innebär att markägare är skyldig att utan ersättning upplåta markområdet för områdets ändamålsenliga markanvändning inom allmän platsmark.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Riksintressen

Planområdet, liksom hela Ekerö kommun, omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap 1-2§§ MB. Men hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns omfattas Mälaren med öar och strandområden i sin helhet av riksintresse. Dessa bestämmelser ska inte hindra utvecklingen av befintliga tätorter.

Översiktsplan

Gällande översiktsplan för Ekerö kommun antogs år 2005. I denna redovisas området som befintligt tätortsområde. I översiktsplanen beräknas ca 1500 åretruntbostäder kunna tillkomma under åren 2006-2015 genom omvandling av fritidshus, förtätning och nyexploatering. Under perioden ges förändringar och byggande inom den befintliga strukturen samt bibehållande av de öppna områden mellan byar och bebyggelsegrupper högsta prioritet. Programförslaget överensstämmer med ovanstående intentioner i översiktsplanen.

Detaljplan

Gällande detaljplan (tidigare byggnadsplan) för området är från 1959 och anger användningen bostad respektive naturmark för det aktuella området. Se illustration sidan 8. Enligt detaljplanens bestämmelser får fastigheten 4:112 bebyggas med en byggrätt upptagande en areal av högst 150 + 30 kvm och en minsta tomtstorlek om 1200 kvm. Nuvarande byggnation på fastigheten 1:18 och 4:112 fanns långt innan nu gällande plan fastställdes 1959. Närlunda vägförening har huvudmannskapet för de allmänna platserna inom 1959 års byggnadsplan, men har ej efter 51 år påkallat inlösen av naturmarken. Fastigheterna är därmed sedan 1959 i oförändrat bruk som tomtmark. Träkvista 1:18 och 4:112 omfattas inte heller av det förordnande enligt 113§ BL som fastställdes i 1959 års byggnadsplan för ett antal fastigheter längs strandlinjen, med avsikten att upplåta obebyggd mark som i planen upptagits som väg eller allmän plats. Det finns en gångförbindelse parallellt med stranden via den lågtrafikerade vägen Lundhagens Strand och mellanliggande gångvägar, samt gångvägen ner till badplatsen. Badplatsen ligger öster om programområdet. Se sid 10.

Vattenskyddsområde

Hela området omfattas av restriktioner enligt skyddsbestämmelser för vattenskyddsområdet för Östra Mälaren. 50 meter av strandremsan och vattnet ingår i den primära zonen. Övrig mark ingår i den sekundära skydds zonen.

Strandskydd

Strandskydd gäller inom vattenområden och allmän plats (t ex naturmark) 100 meter från strandlinjen. Strandskyddet gäller inom området på land i den del som är avsatt som naturmark i gällande plan samt i vattenområde. Det aktuella området har sedan början av 1900-talet nyttjats som privata strandtomter på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte att säkra

tillgängligheten för allmänheten. Förutsättningar för upphävande av strandskydd inom programområdet ska utredas i ett tidigt skede.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse

Området ligger i anslutning till ett större villaområde med både nya och äldre hus. Inom det aktuella programområdet finns ett fritidshus och en villa samt tillhörande uthus på var sin strandtomt. Bebyggelse har funnits sedan början av 1900-talet.

Markägarnas förslag till avstyckning är ca 5 tomter. Tomtstorleken bör vara minst 1200 kvm. Utformning av ny bebyggelse föreslås begränsas i linje med de bestämmelser som föreslås i detaljplan för Träkvista 1:9 m fl (Lundhagenområdet). För att inte skymma utsikten för bakomliggande hus föreslås ny bebyggelse placeras i luckorna mellan befintliga utblickar.

Friytor och tillgänglighet för allmänheten

Det finns inga friytor inom området som är tillgängliga för allmänheten idag. Hela området är privat tomtmark och har sedan början av 1900-talet nyttjats som privata strandtomter. I gällande detaljplan är dock delar av området planlagt som naturmark. Hela fastigheten Träkvista 1:18 och den västra delen av Träkvista 1:112 är inom naturmark i gällande detaljplan.

Vattenområden och bryggor

Södra delen av programområdet består av öppet vatten som är del av Rödstenfjärden i Mälaren.

Ett stort antal bryggor finns idag utmed strandlinjen i Lundhagen. Två bryggor finns inom det aktuella området på de platser som i gällande plan är avsedda för ändamålet. Möjligheten att uppföra bryggor i anslutning till föreslagen bebyggelse ska utredas i det fortsatta planarbetet.

Naturvärden

Undervattenväxten småsvalting är av högt internationellt bevarandevärde. I närområdet finns två bestånd av småsvalting. Det ena ligger vid Lundhagensbadet direkt öster om programområdet och är ett Natura 2000-område, det andra ligger direkt väster om programområdet, se illustration s. 9.

Översvämningsrisk

Pga. risken för översvämning vid höga vattenstånd rekommenderas i översiktsplanen att den lägsta sockelhöjden placeras ovan +1.6 meter enligt koordinatsystemet RH00. Planerad bebyggelse placeras i anslutning till Lundhagens strand ovanför lägsta sockelhöjd.

Marken i området sluttar svagt mot strandlinjen i söder. Den högsta punkten i området ligger på drygt +5.5 meter och där står ett av de befintliga husen idag. Fritidshuset ligger på en sockelhöjd på +1,2 meter i RH00 nära vattnet inom det område som kan riskera att översvämmas vid högre vattenstånd.

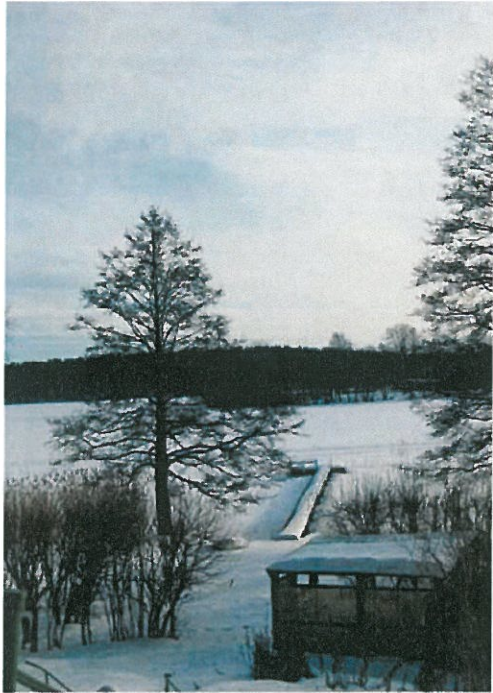
Markbeskaffenhet

Jordarter

Marken i området består i stor utsträckning av lerjord. Strandlinjen är förstärkt med sten.

Radon

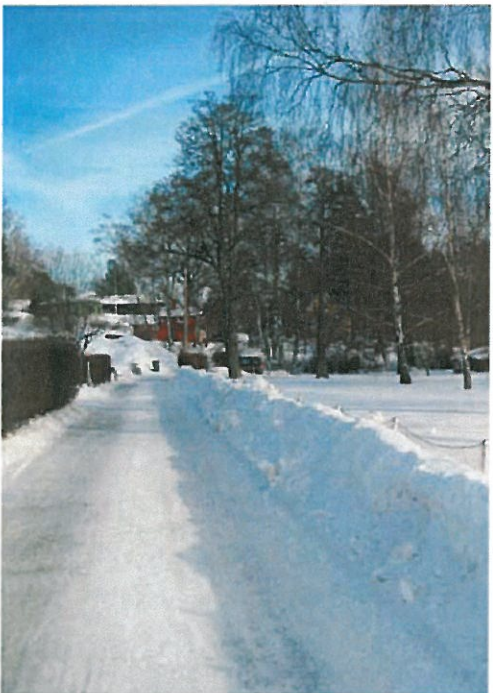
Enligt radonkarta ligger området inom normalriskområde.



Brygga ut mot Rödstensfjärden



Huset på Träkvista 4:112



Lokalgatan Lundhagens strand



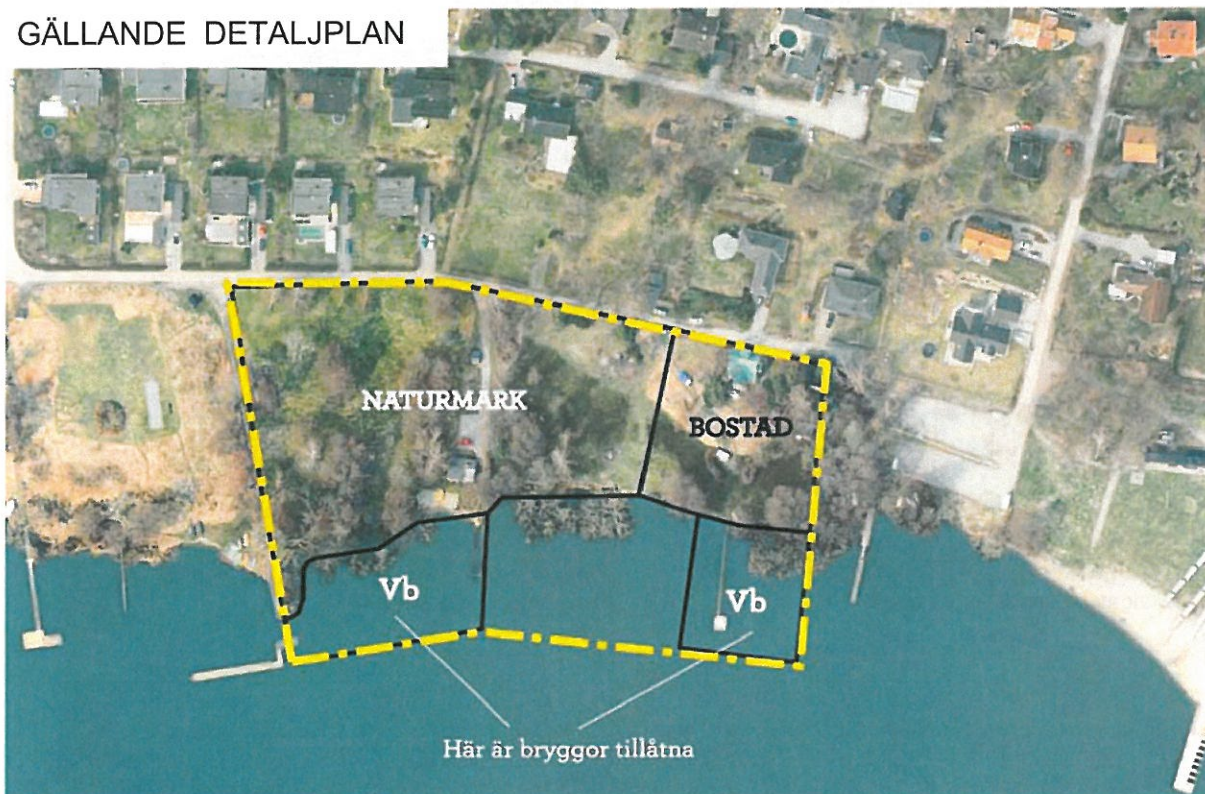
Fastigheten Träkvista 1:18

MARKÄGARE



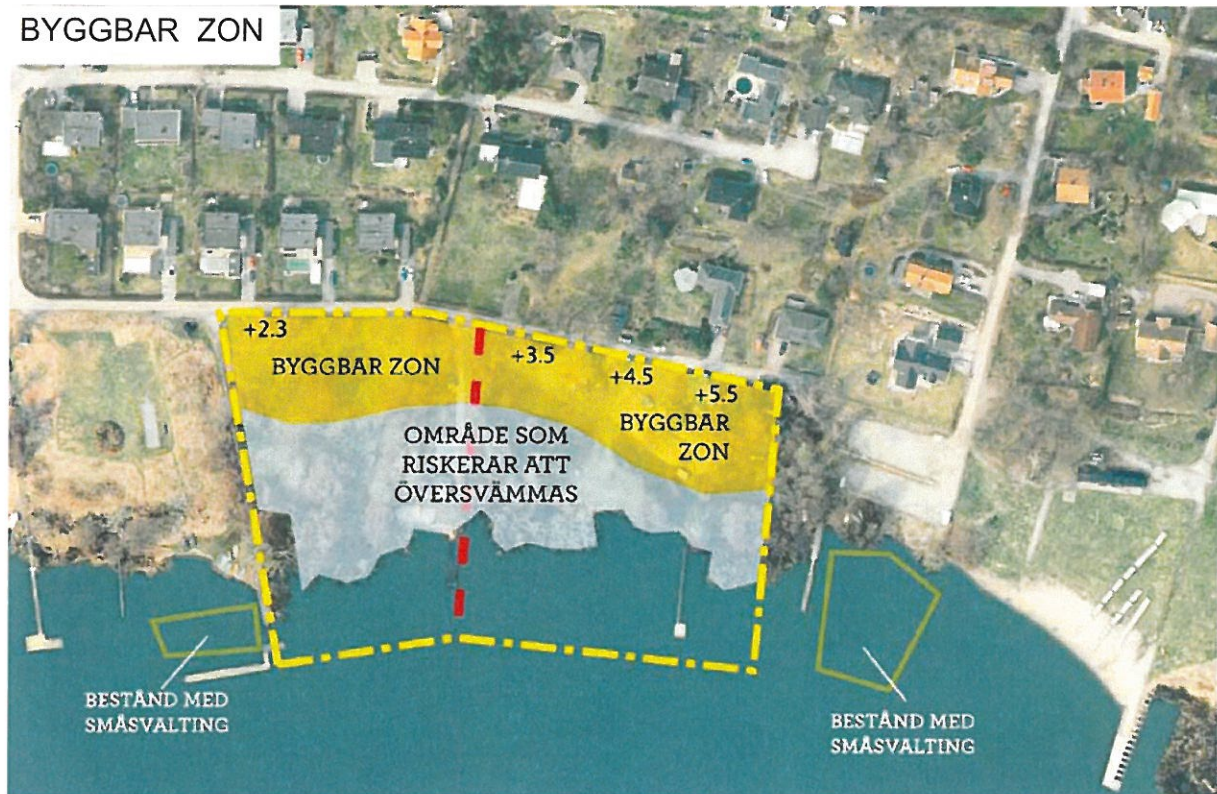
Fastigheterna Träkvista 1:18 och Träkvista 4:112 är privat ägda och är ej belagda med förordnande enligt 113 § BL.

GÄLLANDE DETALJPLAN



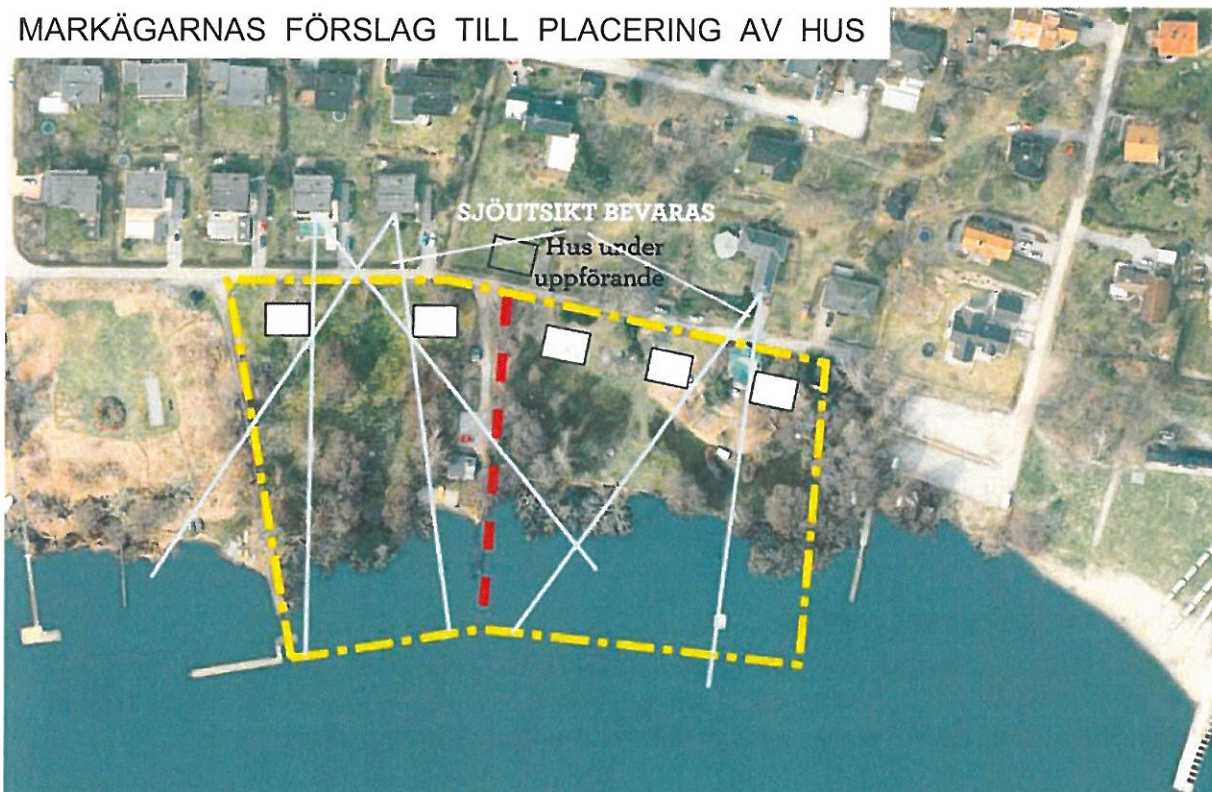
I gällande detaljplan är den östra delen av området planlagd som bostadsmark och den västra delen som allmän naturmark. Området är privat tomtmark och har sedan början av 1900-talet använts som privata strandtomter. Bryggor är tillåtna inom vissa delar av vattenområdet i gällande plan.

BYGGBAR ZON



Området bedöms vara möjligt att bebygga i det gula området, dvs. där marknivån är ovan +1,6 meter.

MARKÄGARNAS FÖRSLAG TILL PLACERING AV HUS



De privata fastighetsägarna önskar avstycka tomter för ny bebyggelse. Den föreslagna placeringen av husen är ovan den zon som enligt Översiktsplanen riskerar att översvämmas och bevarar sjöutsikten för bakomliggande hus.



Trafik

Gator, angöring och parkering

Området nås från villagatan Lundhagens strand som löper direkt norr om de två fastigheterna. Lundhagens strand består på vissa sträckor endast av gång- och cykelväg men är huvudsakligen en lokalgata med både biltrafik samt gång- och cykeltrafik. Vid avstyckning av tomter inom området bör även dessa angöras från Lundhagens strand. All parkering ska ske inom kvartersmark avsedd för bostäder.

Kollektivtrafik

Från Ekerö centrum går buss som stannar drygt 500 meter från området. Från Ekerö centrum går flera bussar till Brommaplan med anslutning till tunnelbana.

Service

Offentlig och kommersiell service

Närmaste skola är Tråkvista skola som ligger drygt 500 meter norr om programområdet. Till Ekerö centrum är det ca 3,5 km vilket tar ca 30 minuter till fots eller ca 10 minuter med cykel. I Ekerö centrum finns kommunhus, vårdcentral, bibliotek, butiker, apotek, post, bank mm.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Värme

Tillkommande bebyggelse ska ha en energiförbrukning som följer Boverkets aktuella byggregler (BBR).

VA (inkl. dagvattenhantering)

Tillkommande bebyggelse förutsetts anslutas till kommunalt VA som finns i villagatan Lundhagens strand. Dagvatten ska omhändertas lokalt inom kvartersmark. Området avrinner naturligt mot Mälaren. Vid behov ska dagvattnet renas innan det släpps ut i Mälaren.

EI

Fastigheterna är anslutna till befintligt elnät i området.

Avfallshantering

Sophantering ska ske enligt de regler som gäller i kommunen.

MILJÖPÅVERKAN OCH HÄLSOKONSEKVENSER

Behovsbedömning

Kommunen ska med utgångspunkt från kriterierna i bilaga 4 till förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar göra en bedömning om detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Med utgångspunkt från kriterierna bedöms planen ej medföra en betydande miljöpåverkan. Den behovsbedömning som upprättades i maj år 2006 som underlag till detaljplan för Tråkvista 1:9 m fl (Lundhagensområdet) har bedömts kunna nyttjas som underlag även avseende detta planprogram.

FORTSATT PLANERING

Fortsatt planarbete

Följande frågor bör hanteras i det fortsatta planarbetet:

- Utformning och placering av ny bebyggelse
- Utbyggnad av bryggor
- Upphävande av strandskydd

Preliminär tidplan

Programsamråd:	4:e kvartalet 2010
Plansamråd:	2:a kvartalet 2011
Utställning:	3:e kvartalet 2011
Antagande:	4:e kvartalet 2011

MEDVERKANDE

Kommun:

Eva Mill, planarkitekt

Konsulter:

Jesper Fornander, Nyréns
Arkitektkontor AB

KONTAKT

POSTADRESS: Ekerö kommun

Box 205

178 23 Ekerö

BESÖKSADRESS: Tappströmsvägen 2, Ekerö

TELEFON: vxl 08- 560 391 00