

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra att Närlunda 58:3 styckas i totalt fyra tomter för bostadsändamål.

PLANDATA

Planområdet utgörs av Närlunda 58:3. Fastigheten ligger vid Ekerörs norra strandlinje, 500 meter väster om väg 261. Avståndet till Ekerö centrum är ca 600 meter.

Fastigheten är privatägd och omfattar ca 5000 kvadratmeter (kvm).

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 skä turistens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Det ska dock inte förhindra utveckling av befintliga tätortsområden.

Strandskydd

För planområdet gäller strandskydd endast för vattenområdet och för den remsa som var tänkt som naturmark i gällande plan för fastigheten.

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. Närlunda 58:3 ligger inom Tätortsbandet.

Detaljplaner etc

För området gäller detaljplan nr 139 som vann laga kraft den 16 november 2000. Detaljplanen redovisar tomtmark för bostadsändamål ända ner till strandlinjen. Fastigheten får inte delas. En smal markremsa längs östra gränsen till Närlunda 58:3 undantogs från fastställelse. Remsan var lagd som naturmark och tillämnat passage till stranden. Genomförandetiden för gällande plan är 15 år, räknat från laga kraft.

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden har 2007-06-20 § 104 gett stadsarkitektkontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för detaljplan för Närlunda 58:3.

Byggnadsnämnden har 2008-02-13 § 15 uppdragit åt stadsarkitektkontoret att upprätta ny detaljplan för att möjliggöra att Närlunda 58:3 styckas i flera tomter.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur, mark och vatten

Närlunda 58:3 ligger inom tätortsområde omgiven av mindre tomter. Den södra halvan av tomten är relativt plan samt bevuxen med gräs och flera stora äppleträd. Den norra halvan av tomten sluttar ned mot vattnet och är delvis bevuxen med träd och sly. Marken på det nordöstra hörnet av fastigheten är relativt sank, medan det nordvästra hörnet är plant och har en anlagd gräsmatta som leder till en brygga vid strandkanten.

Enligt "Geologiska kartbladet - Stockholm NV" utgörs marken av postglacial lera, styv.

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

Inga kända förlämningar finns i området.

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 allmän platsmark, vägar och grönområden är Närlunda vägförening. De nya fastigheterna ska ingå i vägföreningen.

Kommunen är huvudman för allmänna vatten- och avloppsanläggningar i området.

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

Tidplan

En kombinerad samråds-/undererrättelsehandling skickas ut till berörda myndigheter, organisationer samt närboende fastighetsägare för synpunkter i juli 2008. Detaljplan beräknas antas av byggnadsnämnden i oktober 2008.

I samband med detaljplanen ska ett genomförandeavtal upprättats för att reglera förhållandena mellan exploatören och kommunen. Innan planen antas av byggnadsnämnden ska genomförandeavtalet godkännas av kommunstyrelsen.

TEKNISKA FRÅGOR

En ny tillfartsväg ska byggas i den östra kanten av fastigheterna för att förse de norra fastigheterna med infartsväg. Denna väg ska även fungera som passage för allmänheten ner till stranden.

En anslutningspunkt för VA kommer att anläggas i fastighetsgränsen till den västra fastigheten vid Skäluddsvägen. De övriga fastigheterna kommer att ansluta sig till befintlig anslutningspunkt.

Vattenområde och friytor

De tillkommande fastigheterna ska ha gemensam rätt till ett strandparti med badbrygga. För områden med strandskydd avses detta behållas.

Den östra delen av fastigheten ska vara tillgänglig för allmänheten för passage till strandområdet på fastigheten Tappström 2:1 och till den strandpromenad som finns planer på. På så sätt undviks att allmänheten passerar genom det befintliga bostadsområdet öster om Närlunda 58:3.

I vattnet direkt öster om fastigheten finns en sjövärmearrättning som tjänar bostadsområdet som angränsar till Närlunda 58:3. Planen får inte inkräkta på funktion och drift för sjövärmearrättningen.

Bebyggelse

Fastigheten ligger mitt i ett bostadsområde och är bebyggd med ett bostadshus och en förrådsbyggnad. Tre nya bostäder avses byggas på varsin ny tomt, varav två söder och ett norr om det befintliga huset.

Gator och trafik

Befintlig tillfart från Skäluddsvägen är dragen över östra delen av fastigheten fram till bostadshuset.

Ny tillfart till de planerade bostäderna anordnas, exempelvis längs östra kanten av Närlunda 58:3. Tillfarten ska också kunna användas som passage till stranden från Skäluddsvägen och bör märkas ut som sådan. Avskärande vegetation eller liknande anläggs längs fastighetsgränsen. Parkeringsplats ska finnas på varje bostadstomt.

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 tomtens.

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.

Buller/störningar

Inga omfattande störningar förväntas uppkomma genom en ny detaljplan.

Risk för skred/översvämningar

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

Risk för skred har inte utretts. Läget bör utredas i samband med byggnation av strandtomten.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år. Se även genomförandebeskrivningen.

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 exploatören. Kostnaden debiteras som huvudregel efter tid och betalas till lantmåteriet.

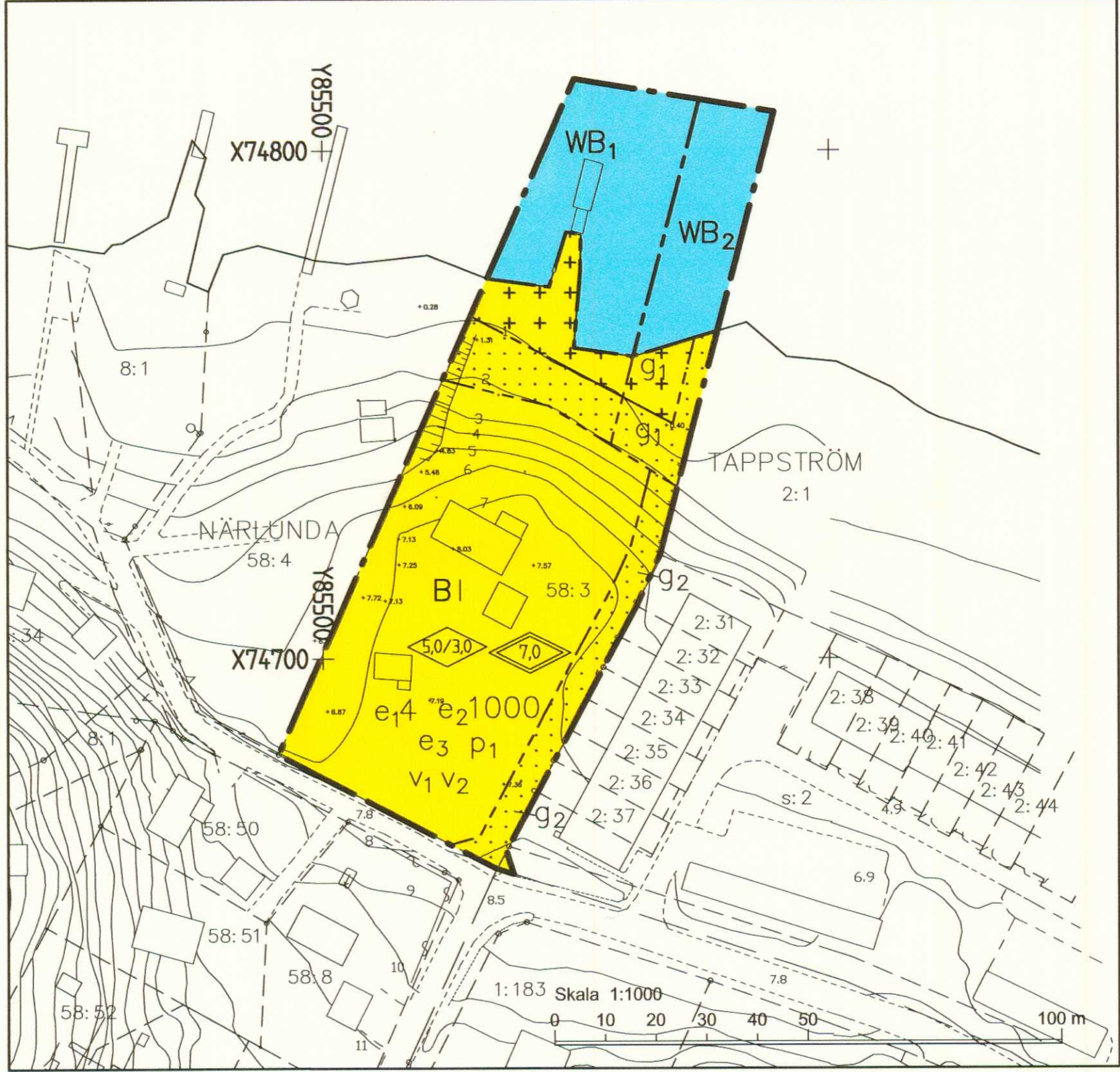
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

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

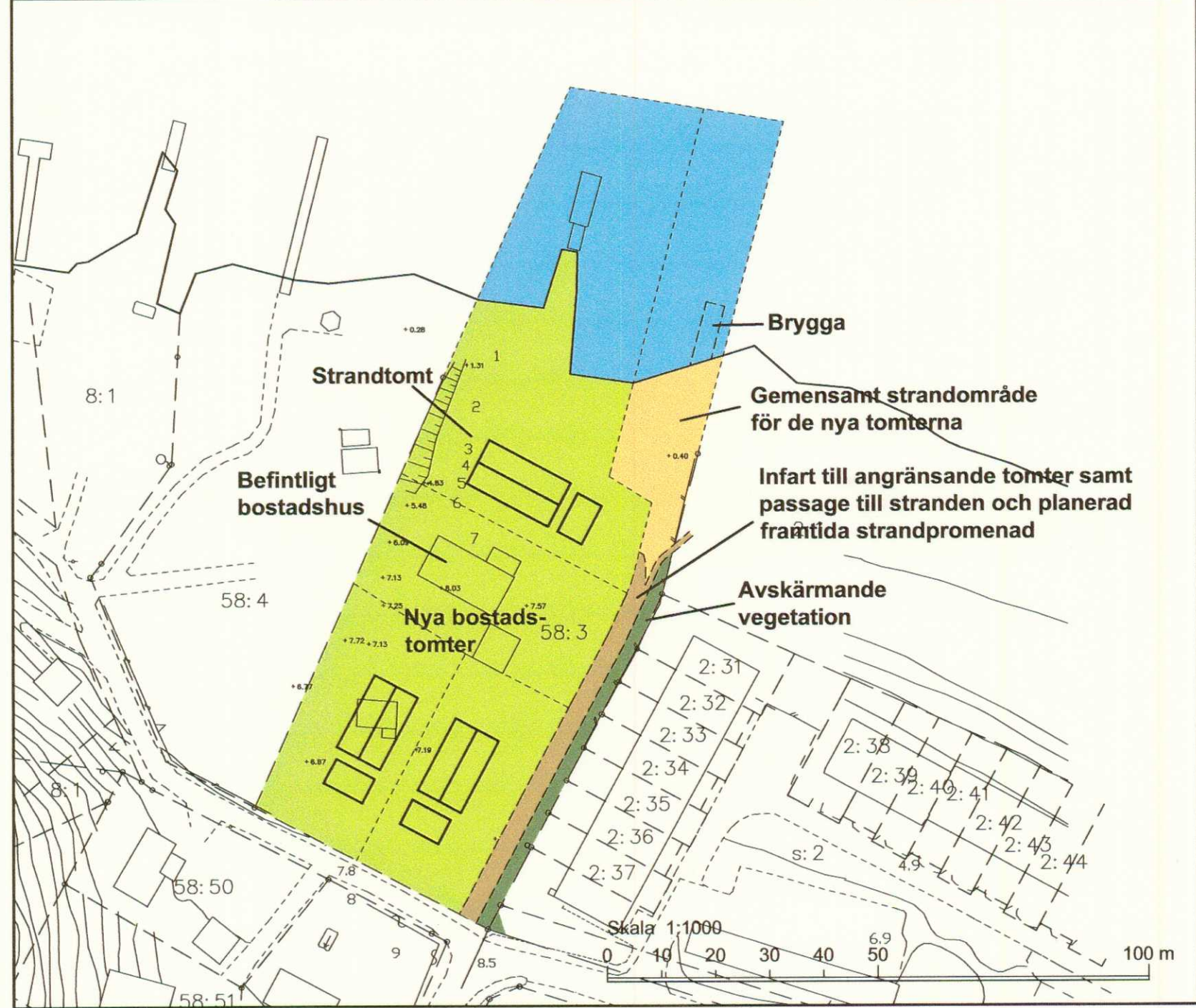
Två nya gemensamhetsanläggningar ska bildas. Dels en som omfattar en gemensam strandremsa med möjlighet till båt- och badbrygga för de tre fastigheterna i söder och dels en som omfattar infartsväg från Skäluddsvägen ner mot Mälaren där alla fyra fastigheterna samt kommunen ska ingå. Ekerö kommun, i egenskap av fastighetsägare till fastigheten Tappström 2:1, ska delta i gemensamhetsanläggningen för att säkerställa allmänhetens rätt att nyttja infartsvägen för gångtrafik. I den gemensamma infartsvägen ska servitut för VA-ledningar upplätas.

Fastighetsgränsen, framförallt i vattenområdet, är ej klarlagd. Fastighetsbestämning bör göras i samband med att tomten styckas.

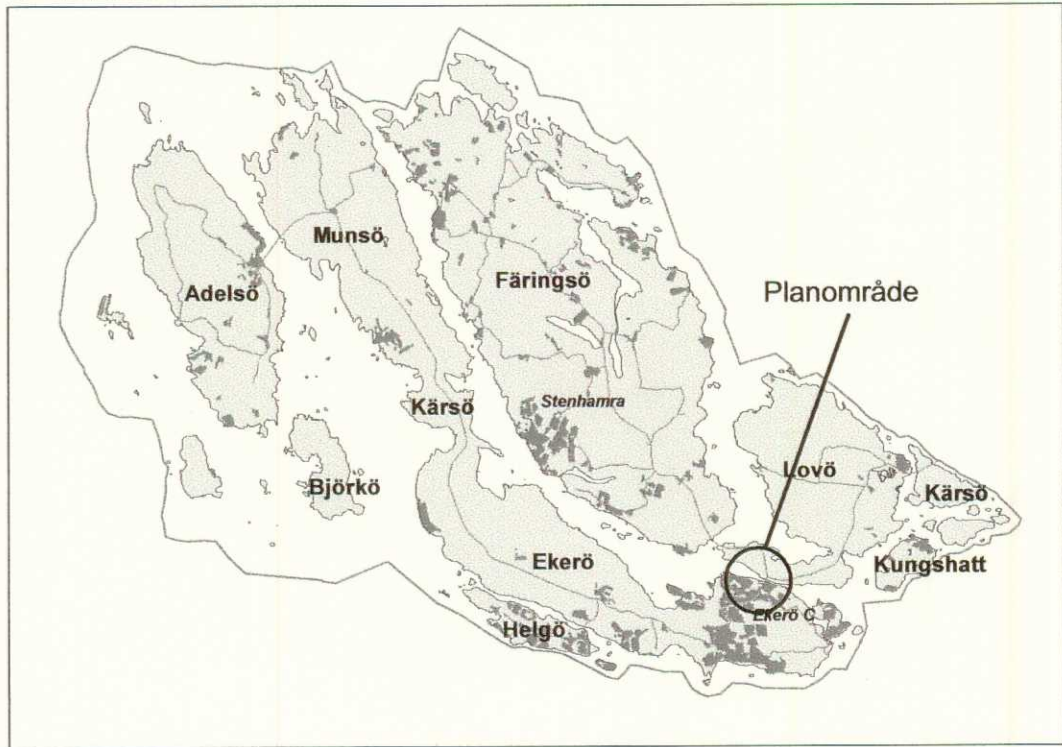
PLANKARTA



ILLUSTRATION



ÖVERSIKTSKARTA



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar

GRÄNSER

Detaljplanegräns
Användningsgräns
Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

B Bostäder

Vattenområden

WB1 Öppet vattenområde avsett för båt- och badbrygga för intilliggande tomt

WB2 Öppet vattenområde avsett för badbrygga med vardera en båtplats för de tomter som ingår i angränsande gemensamhetsanläggning

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

e14 Högsta antal tomter
e21000 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 240 kvm, varav komplementbyggnader sammantaget får uppta högst 50 kvm. Komplementbyggnader får sammanbyggas med huvudbyggnad. Huvudbyggnad får inrymma en ordinär bostads- lägenhet och en mindre lägenhet för generationsboende.

BEGRÄNSNING 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 grå eller röda träfasader och med sadeltak. Högsta byggnadshöjd är 3,0 meter och största taklutning är 35 grader.

g1 Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning

g2 Marken ska vara tillgänglig för tillfart och VA till angränsande tomter samt passage till strandområdet för allmän gångtrafik

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Högsta byggnadshöjd i meter för huvudbyggnad respektive komplementbyggnad

Högsta nockhöjd i meter för huvudbyggnad

I Högsta antal våningar.

P1 Byggnader ska placeras minst 6,0 meter från gräns mot väg och 4,0 meter från gräns till annan fastighet. Komplementbyggnader får dock placeras närmare gräns, förutsatt att det bedöms lämpligt vid bygglovsprövningen.

v1 Största taklutning är 45 grader för huvudbyggnad och 30 grader för komplementbyggnader.

v2 Utan hinder av bestämmelserna om högsta byggnadshöjd får på huvudbyggnad takkypor 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. Utöver tillåtet antal våningar får en souterrängvåning inredas där markförhållandena är lämpliga för det.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

 EKERÖ KOMMUN	ANTAGANDEHANDLING	
	ENKELT FÖRFARANDE	
DETALJPLAN FÖR NÄRLUNDA 58:3 I EKERÖ KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN	Beslutsdatum	Instans
	Godkännande	
	Antagande 2008-11-05	BN
	Laga kraft 2008-12-10	
UPPRÄTTAD I SEPTEMBER 2008 AV STADSARKITEKTKONTORET I EKERÖ KOMMUN  ERIK BARKMAN TF CHEF STADSARKITEKTKONTORET	Plannummer 177	
	Diarienummer 2007.11.214	
	 ANNA-BRITTA JÄRLIDEN PLANARKITEKT	