

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG
Syftet med detaljplanen är möjliggöra att fastigheten Träkvista 2:28 styckas i totalt fyra tomter.

PLANDATA
Planområdet ligger i Erikssten på södra Ekerö och utgörs av Träkvista 2:28. Fastigheten gränsar till Södra Eriksstensvägen i väster och Högbovägen i söder. 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 ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

Översiktsplan
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.

Detaljplan
Gällande detaljplan för området är nr 122 från 1997. Gällande detaljplan tillåter inte att tomten styckas. Minsta tomtstorlek för omkringliggande tomter med nyare detaljplaner är 1000 kvm.

Kommunala beslut i övrigt
Byggnadsnämnden har 2008-05-07 i § 88 uppdragit åt stadsarkitektkontoret att upprätta en ny detaljplan för Träkvista 2:28.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR
Natur, mark och vatten
Fastigheten sluttar norr- och västerut och utgörs till största delen av obebyggd mark, med träd och buskvegetation. I det sydöstra hörnet ligger en kulle.

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.

Inga kända fornlämningar finns i området.

Bebyggelse
På fastigheten finns idag några små byggnader, men inget bostadshus i fullgott skick. Fastigheten gränsar till bostadstomter i norr och öster. Området avses styckas i totalt fyra tomter för bostadsbebyggelse.

Närmaste serviceort med skola ligger i Träkvista ca 2 km från planområdet. Till närmaste busshållplats är det ca 400 meter.

Gator och trafik
Fastigheten gränsar i väster till Södra Eriksstensvägen och i söder till Högbovägen, som är en gång- och cykelväg.

Redan i gällande plan finns utrymme för en breddning av Södra Eriksstensvägen. Möjligheten ligger kvar i det nya förslaget.

Tre av de nya tomterna föreslås få tillfart från Södra Eriksstensvägen. Den östra tomten föreslås få tillfart från Högbovägen. Det kräver att Högbovägen rustas upp samt att en ny backvändplan anläggs inom Träkvista 2:28. Både belysning och skyltning av Högbovägen behöver ses över. Parkeringsplats anordnas inom varje tomt.

Vägarna i området handhas av Närlunda vägförening.

TEKNISK FÖRSÖRJNING
VA
Området är anslutet till kommunalt vatten och avlopp (VA). Även de tillkommande tomterna ansluts till kommunalt VA.

Dagvatten ska omhändertas inom tomten så långt det är möjligt. Inom ramen för detaljplanen ska även ett dike för dagvatten dras längs Högbovägens norra vägkant. Högbovägen lutas så att diket fångar upp vattnet från vägen.

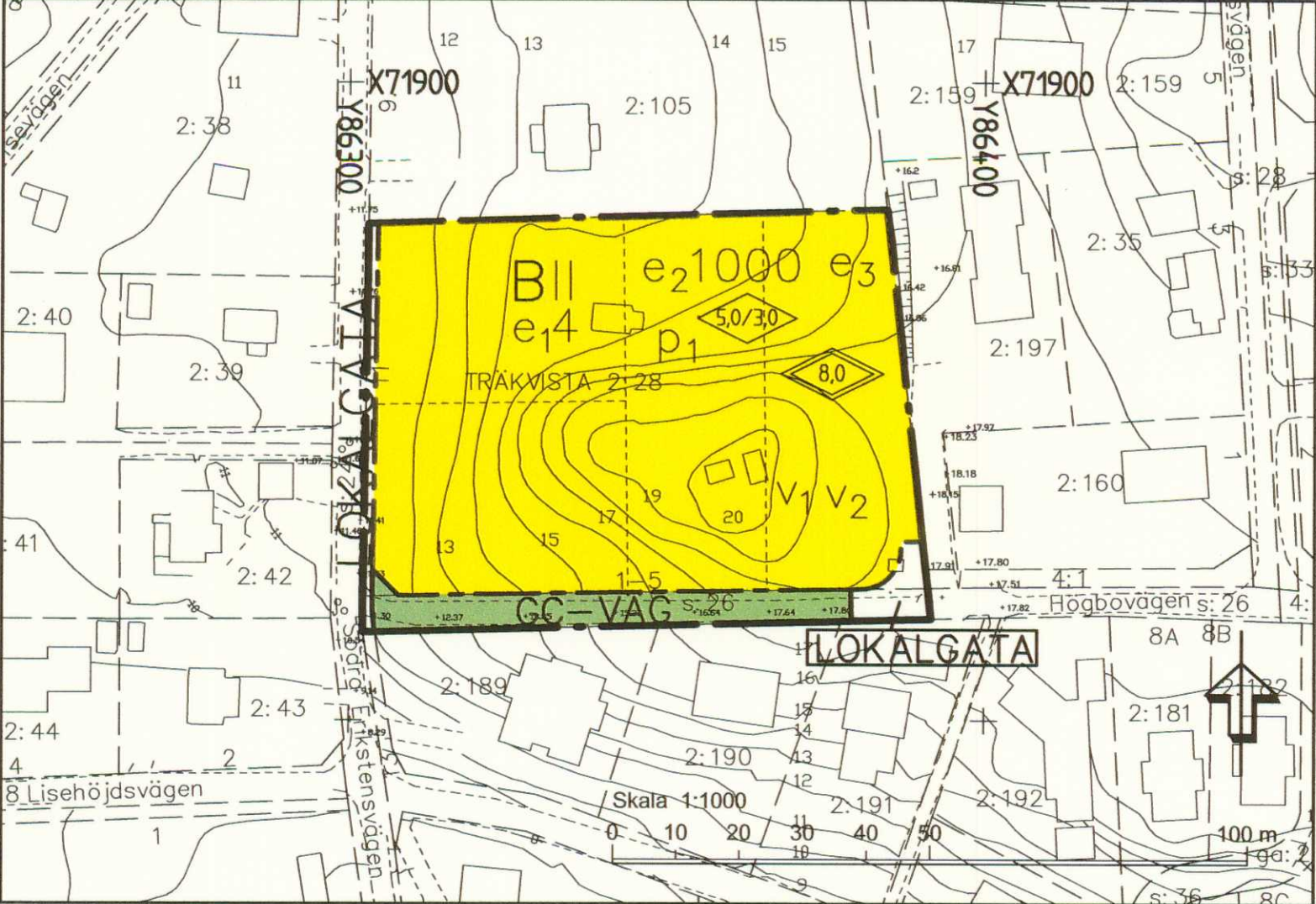
EI
Den här planen och kommande planläggning i området kommer att kräva att elnätet byggs ut.

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
Inga omfattande störningar i form av buller förväntas uppkomma genom en ny detaljplan.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR
Genomförandetid
Planens genomförandetid är 5 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 allmän platsmark, vägar och grönområden är Närlunda vägförening. De nya fastigheterna ska ingå i vägföreningen.

Kommunen är huvudman för allmänna vatten- och avloppsanläggningar.

Tidplan
Samråd under december 2008
Exploateringsavtal för godkännande i kommunstyrelsen april 2009
Antagande i byggnadsnämnden april 2009

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

TEKNISKA FRÅGOR
Anslutningspunkt för vatten och spillvatten kommer att lämnas i fastighetsgräns mot Södra Eriksstensvägen och i Högbovägen.

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.

Fastighetsreglering för överföring av mark för väg från Träkvista 2:28 till kommunens fastighet Träkvista 4:1, ska genomföras i överensstämmelse med träffat exploateringsavtal.

En gemensamhetsanläggning kan bildas för infartsväg för styckningslotterna som föreslås få infart från Södra Eriksstensvägen.

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar

GRÄNSER

- Detaljplanegräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- LOKALGATA Lokaltrafik
- GC-VÄG Gång- och cykelväg

Kvartersmark

- B Bostäder

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e14 Högsta antal tomter
- e21000 Minsta tomtstorlek i kvadratmeter
- e3 På varje tomt får en huvudbyggnad, ett garage och ett uthus uppföras. Huvudbyggnad får ha en sammanlagd byggnadsarea om högst 250 kvm, varav komplementbyggnader sammantaget 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 6,0 meter från väg och gångväg samt 4,0 meter från gräns till annan fastighet. Komplementbyggnader får placeras närmare gräns, förutsatt att det bedöms lämpligt vid bygglovprövningen.
 - V1 Största taklutning är 45 grader om huvudbyggnad har en byggnadshöjd om högst 3,5 meter och 30 grader om byggnaden 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 takkupor och frontespiser utföras inom totalt högst 1/3 av fasadlängden. Sådana byggnadsdelar får inte sträcka sig högre än 0,1 meter under taknock och inte närmare gavel än 1,0 meter.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Huvudmannaskap
Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark

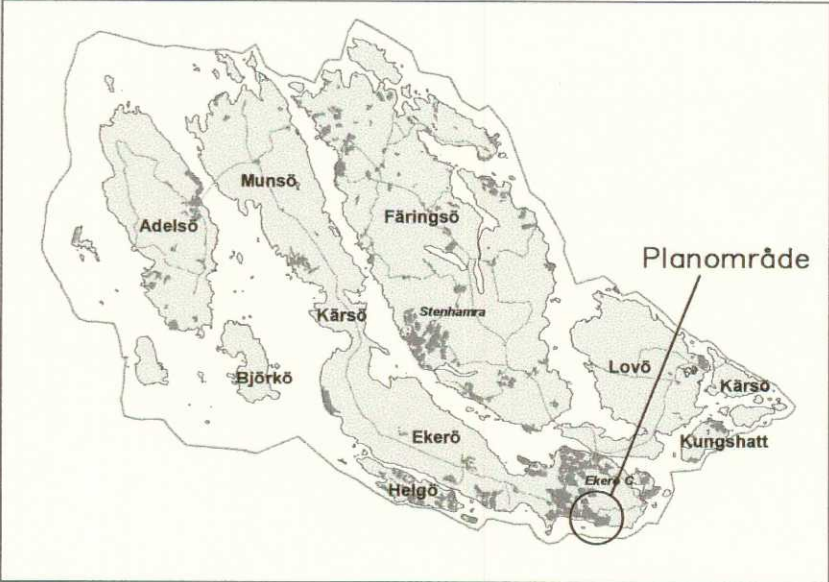
Genomförandetid
Genomförandetiden är fem år från den dag då planen vinner laga kraft

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Fastighetsbeteckning
- Byggnader
- Staket
- Häck
- Väg
- Dike
- Strandlinje
- Nivåkurvor
- Rutnätspunkt

Grundkartan upprättad 2008-08-30

ÖVERSIKTSKARTA



EKERÖ KOMMUN		ANTAGANDEHANDLING	
		ENKELT FÖRFARANDE	
DETALJPLAN FÖR		Beslutsdatum	Instans
TRÄKVISTA 2:28		Godkännande	
I EKERÖ KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN		Antagande	
		2009-04-29	BN
UPPRÄTTAD I FEBRUARI 2009		Laga kraft	
AV STADSARKITEKTKONTORET I EKERÖ KOMMUN		2009-05-29	
		Plannummer	
		178	
ERIK BARKMAN		ANNA-BRITTA JÄRLIDEN	
TF CHEF STADSARKITEKTKONTORET		PLANARKITEKT	
		Diarienummer	
		2008.1.214	