

Tillägg har
vunnit laga kraft.

Datum 2014-05-21, 

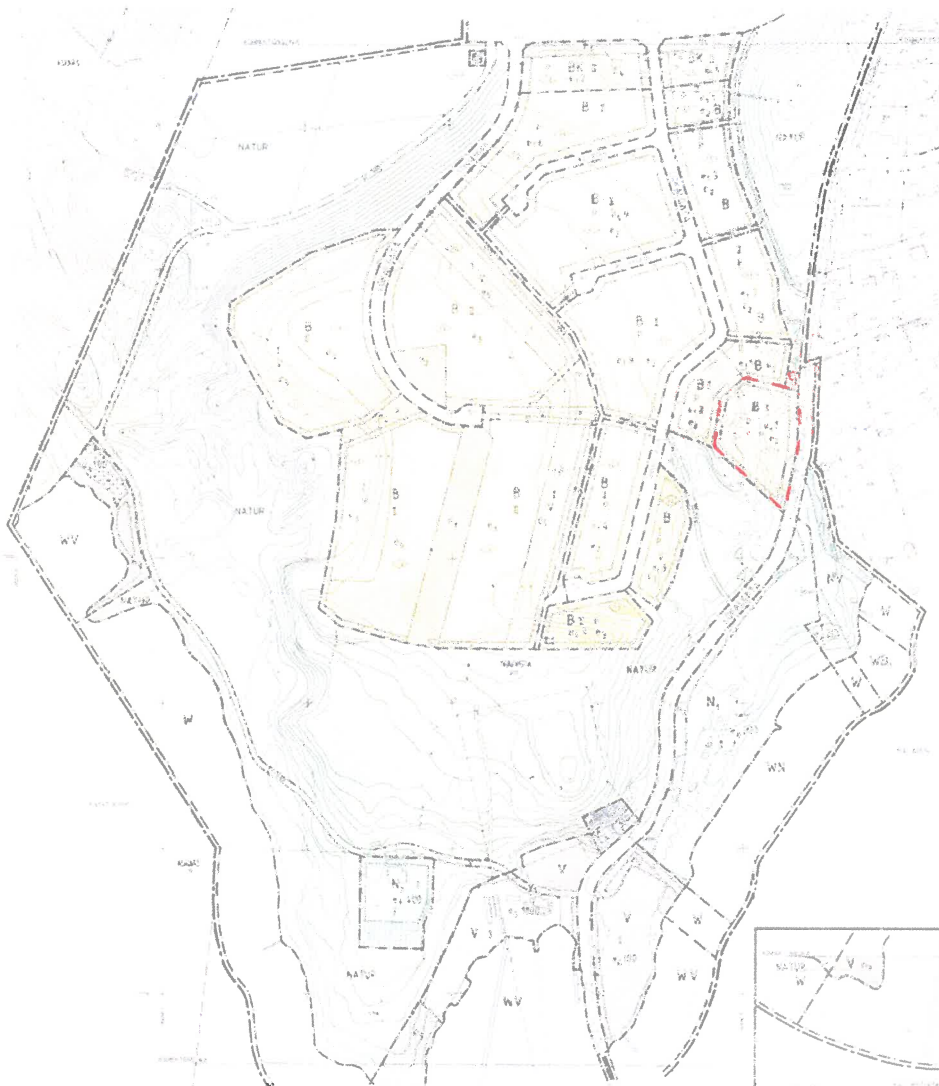
dp 189

2014-04-23

**ANTAGANDE
ENKELT PLANFÖRFARANDE**

**Tillägg till Detaljplan för del av fastigheten Träkvista 1:313 m.fl.,
(Träkvista 1:329, 1:330), på Ekerö i Ekerö kommun, Stockholms län
dnr PLAN.2011.27**

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Det rödmarkerade området visar tilläggets planområde.

HANDLINGAR

Till ändringen av planen hör följande handlingar:

- Tillägg till planbeskrivning och genomförandebeskrivning
- Tillägg till plankarta och bestämmelser
- Granskningsutlåtande
- Förminskad kopia på underliggande plankarta

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

PLANÄNDRINGENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

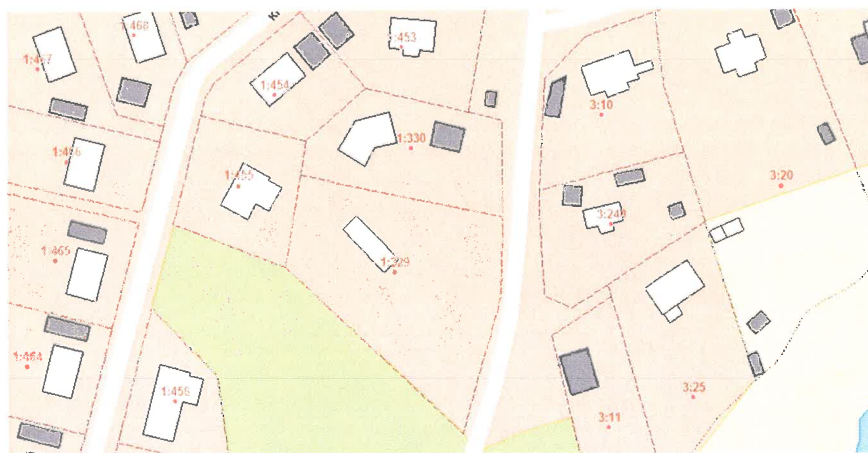
I dagsläget tillåter inte den gällande detaljplanen en avstyckning av fastigheten Träkvista 1:329. Syftet med tillägget till detaljplanen är att möjliggöra en avstyckning av fastigheten.

Tillägget till gällande detaljplan omfattar fastigheten Träkvista 1:329 samt Träkvista 1:330. Tillägget reglerar endast utnyttjandegraden avseende tillåten fastighetsindelning samt genomförandetid. I övrigt omfattas fastigheterna av samma planbestämmelser som för gällande detaljplan; *detaljplan för del av fastigheten Träkvista 1:313 m.fl.*

Enligt förslaget tillkommer en ny bostadsfastighet genom en avstyckning av Träkvista 1:329. Respektive fastighet föreslås ha en minsta tillåtna tomtstorlek på 1000 kvm. Enligt gällande detaljplan är högsta tillåtna bruttoarea 350 kvm och högsta tillåtna byggnadshöjd 5 meter. Högst 25 % av tomten får bebyggas. Genomförandetiden för tillägget till detaljplanen är 5 år från den dag tillägget vinner laga kraft.

PLANDATA

Tillägget till detaljplanen avser fastigheterna Träkvista 1:329 samt Träkvista 1:330. Fastigheterna är belägna vid Sandudden cirka 3 km söder om Ekerö centrum. Träkvista 1:329, den fastighet som föreslås avstyckas, ägs av initieraren till tillägget till detaljplanen och är 2441 kvm. I dagsläget är fastigheten bebyggd med ett enfamiljshus och ett garage.



Bilden visar på befintlig fastighetsindelning.



Ortofoto över Träkvista 1:329 och dess grannfastigheter, taget 2012. Bilden visar på hur den befintliga miljön ser ut.

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 år 2010. Översiktsplanen anger följande som är relevant att beakta vid tillägget till detaljplanen avseende avstyckningen av fastigheten Träkvista 1:329.

- En attraktiv boendemiljö kräver förutom bra bostäder och god närmiljö utan störningar, även närhet till natur- och kulturupplevelser, frilufts- 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 strandrensor.
- 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, kraftledning, 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.

Detaljplaner

För Träkvista 1:329 gäller *Detaljplan för del av fastigheten Träkvista 1:313 m fl.* Denna tillåter inte att fastigheten Träkvista 1:329 indelas i två. Eftersom Träkvista 1:329 regleras tillsammans med Träkvista 1:330 i befintlig detaljplan omfattar tillägget Träkvista 1:329 samt Träkvista 1:330.

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:

- 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.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde för östra Mälaren, inom vilket särskilda föreskrifter har tagits fram i samverkan mellan bland annat Länsstyrelsen i Stockholms län, Stockholm Vatten, Norrvatten och Ekerö kommun.

5(10)

Skyddsföreskrifterna finns att ta del av hos dem som medverkat och ska beaktas vid exploatering av programområdet.

Kommunala beslut i övrigt

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

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Strandskydd

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

Mark och vegetation

Fastigheten används redan idag för bostadsändamål. Tomten sluttar ned mot gatan och är kuperad i områdets norra del, bakom det befintliga huset.

Fastighetsindelning

Omkringliggande fastigheter som omfattas av detaljplan har en tomtstorlek på 700-1300 kvm. Träkvista 1:329 är idag ca 2440 kvm. Förslaget innebär att fastigheten Träkvista 1:329 styckas av i två fastigheter där respektive fastighet ska vara minst 1000 kvm, i enighet med de riktlinjer som finns i översiktsplanen. Den del av Träkvista 1:329 som går att nytta kommer att vara något mindre på grund av den höjd som ligger bakom huset.

Träkvista 1:329 blir en skafftomt. Med hänsyn till att fastigheterna ska vara minst 1000 kvm kommer avstyckning troligtvis att ske enligt detaljplanens illustrerade fastighetsindelning. Detta innebär att garaget på Träkvista 1:329 kommer att ingå i den nya fastigheten. Om nya byggnad anläggs närmare än 8 meter från annan byggnad krävs att byggnaden brandklassas i samband med bygglov.

Byggrätt

Sammantaget kommer ett nytt bostadshus samt en taktäckt biluppställningsplats tillkomma. Den nya fastigheten kommer att omfattas av samma bestämmelser som för gällande detaljplan. Den gällande detaljplanen anger bland annat att högsta tillåtna bruttoarea för den nya fastigheten är 350 kvm och att högsta tillåtna byggnadshöjd är 5 meter. Vidare tillåts högst 25 % av tomten bebyggas och byggnad tillåts inte uppföras närmare än sex meter mot gata och fyra meter från fastighetsgräns mot annan gräns än gata. Detta undantas för garage som får placeras en meter från fastighetsgräns mot annan gräns än gata med grannes medgivande.

Gatu- och parkeringsfrågor

Fastigheten angörs via Fantholmsvägen som ingår i Närlunda vägförenings 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 även upp mot Krossvägen.

Förslaget innebär en ny utfart mot Fantholmsvägen. Parkering skall ske inom den enskilda fastigheten.

Servitut

Träkvista 1:329 belastas av rättigheter för en 22 kV högspänningsledning av regionnäts typ och ägs av Vattenfall Distribution AB. Vid byggnation av nya infarter till fastigheterna måste kablarna rörläggas dessa sträckor. Byggnad får enligt

uppgifter av Vattenfall inte uppföras närmre än fem meter från kablarna. Detta är säkerställt i underliggande plan som anger att byggnad inte får förläggas närmre än sex meter mot gata.

Enligt försiktighetsprincipen bör inte en plats där människor stadigvarande vistas överstiga $0,4 \mu\text{T}$. Detta bedöms inte överskridas då ledningens långtidsexponering beräknats till ca $0,02 \mu\text{T}$ ovanför ledningen och den uppmätta maximalnivån för år 2013 uppmätts till ca $0,08 \mu\text{T}$ med ett avstånd på fem meter ifrån ledningen.

Nedan redovisas Vattenfalls Eldistributions beräknade årsmedelvärden respektive uppmätta maximalnivå för aktuell ledning. Långtidsexponeringen har beräknats på det vinkelräta avståndet 1,5 meter ovan mark från ledningens centrum. Värdet grundar sig på datorberäkningar som baserats på nuvarande belastningar och normaldriftsanläggningar.

<u>Avstånd (m)</u>	<u>B (μT)</u>
0	0,02
5	0,00
10	0,00
20	0,00

Tabellen nedan visar maximalnivån i relation till ledningens avstånd. Värdena uppmättes år 2013.

<u>Avstånd (m)</u>	<u>B (μT)</u>
0	0,6
1	0,48
2	0,30
3	0,19
4	0,12

Nuvarande driftläggning och belastningar kan dock ändras i framtiden. Vattenfalls redovisade värden innebär inte någon garanti för att redogjorda värdena inte kommer att överskridas.

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 meter från fastigheten finns även en badplats.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är Sandudden som ligger cirka 400 meter från fastigheten. Träkvista torg ligger inom cirka 700 meter från fastigheten där fler busslinjer och tätare trafik finns.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VA, el och värme.

Vatten och avlopp, el och värme finns utbyggt. Det finns inga dagvattenledningar i området.

Den nya fastigheten föreslås ansluta till de befintliga näten. En ny fastighet innebär att en ny anslutningspunkt till vatten och avlopp kommer att byggas ut. 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 5 kap 18 § PBL och 6 kap 11 § MB ska en miljöbedömning upprättas om program eller planer kan medföra en betydande miljöpåverkan. Tillägget bedöms inte innebära en sådan betydande påverkan på miljön som fordrar en miljökonsekvensbeskrivning enligt Plan- och bygglagen eller miljöbedömning enligt miljöbalken. Marken är bebyggd idag och innebär ingen förändring av markanvändningen.

TILLÄGG TILL GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

Kommunstyrelsens arbetsutskott har 2013-06-11 § 104 uppdragit åt byggnadsnämnden att i en detaljplaneprocess pröva möjligheten att stycka Träkvista 1:329 i två fastigheter. Ändringen av detaljplanen förväntas att antas av byggnadsnämnden andra 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.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Planändringens genomförande förutsätter att fastighetsbildning sker så att ny tomt skapas. Ansökan om avstyckning och fastighetsreglering för nybildning av fastighet handläggs av Lantmäterimyndigheten och anmäls av fastighetsägaren. Vid fastighetsreglering bör fastighetsägaren beställa servisändring av el-serviserna så att varje fastighet belastas av sin egen servis.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnaden för att upprätta ändringen av detaljplanen har reglerats i planavtal.

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

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

Rörläggning vid byggandet av utfart samt eventuell flytt av elledningar bekostas av fastighetsägaren.

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.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

STADSARKITEKTKONTORET



Johan Andrade Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef



Malin Eriksson
Planarkitekt