

Denna detaljplan har
vunnit laga kraft.

Datum 2012-05-30 / *am*



Stadsarkitektkontoret

2012-03-15

KOMMUNICERING/UNDERRÄTTELSE ENKELT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för Gällstaö 1:29 m fl på Ekerö i Ekerö kommun,
Stockholms län

dnr PLAN.2010.27.214

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Ortofoto med röd markering som visar planområdet

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning (denna handling)
- Särskilt utlåtande

BAKGRUND

Lars och Malin Gustafsson har i augusti 2010 lämnat in en ansökan om detaljplaneändring för att möjliggöra en marköverlåtelse. Avtal om marköverlåtelse har tecknats med Ekerö kommun, tekniska kontoret.

Fastigheten ligger vid västra delen av Frälsemansvägen på Gällstaö. Bebyggelse längs Frälsemansvägen består av 10 parhus. Dessa och ytterligare ett hus har uppförts av samma företag. I efterhand har konstaterats att byggnaderna är uppförda på ett sådant sätt att tomterna inte kan nyttjas på ett ändamålsenligt sätt.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra att mark (cirka 30 kvadratmeter) som i gällande detaljplan anges som naturmark kan överföras från Ekebyhov 1:1 till Gällstaö 1:29 samt 1:161 och därmed ändras till kvartersmark. Ändringen av detaljplanen innebär ingen förändring av byggrätten i relation till gällande plan.

FÖRFARANDE

Detaljplaneändringen ska hanteras enligt plan- och bygglagen 1987:10 då, beslut om planläggning av det aktuella området gavs innan den 2 maj 2011. Enligt övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen 2010:900, ska äldre föreskrifter "fortfarande gälla för mål och ärenden som har påbörjats före den 2 maj 2011 och mål och ärenden som avser överklagande av beslut i ett sådant mål eller ärende till dess målet eller ärendet är slutligt avgjort."

Plansamråd har genomförts under tiden 13 februari– 12 mars 2012.

Planhandlingarna har skickats ut till sakägare och berörda instanser enligt separat sändlista samt funnits uppsatta på Ekerö bibliotek, stadsarkitektkontoret och kommunens hemsida. Ett informationsmöte förbereddes för allmänheten den 21 februari men inga deltagare noterades.

Detaljplanen har hittills hanterats med normalt planförfarande. I samrådshandlingarna uttrycktes det tydligt att *"Om inga synpunkter inkommer under samrådsprocessen som påvisar att allmänna intressen föreligger föreslås hanteringen istället övergå till enkelt förfarande. Ett enkelt förfarande får användas om en detaljplan är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten och är förenligt med översiktsplanen. Vid ett enkelt förfarande kan kommunen anta detaljplanen bl.a. utan att en särskild utställning eller granskning sker om alla berörda i samrådsgruppen/sakägare efter en underrättelse godkänner förslaget."*

Efter genomfört samråd har inga synpunkter inkommit som påvisar att något allmänt intresse föreligger. Av den anledningen föreslås planförfarandet att fortsättningsvis hanteras med enkelt förfarande. Några mindre korrigeringar har genomförts vilket föranledde en kommunikering/underrättelse med bifogat särskilt utlåtande. Inga synpunkter som avsevärt stred mot förslaget har inkommit varför detaljplanen nu antas. Lantmäteriet inkom med en mindre synpunkt, vilken nu tillgodosetts.

PLANDATA

Området är beläget på norra Gällstaö och utgörs av fastigheterna Gällstaö 1:29 och 1:161, vilka är privatägda, samt del av Ekebyhov 1:1 som ägs av Ekerö kommun.

Planområdets areal är cirka 500 kvadratmeter.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

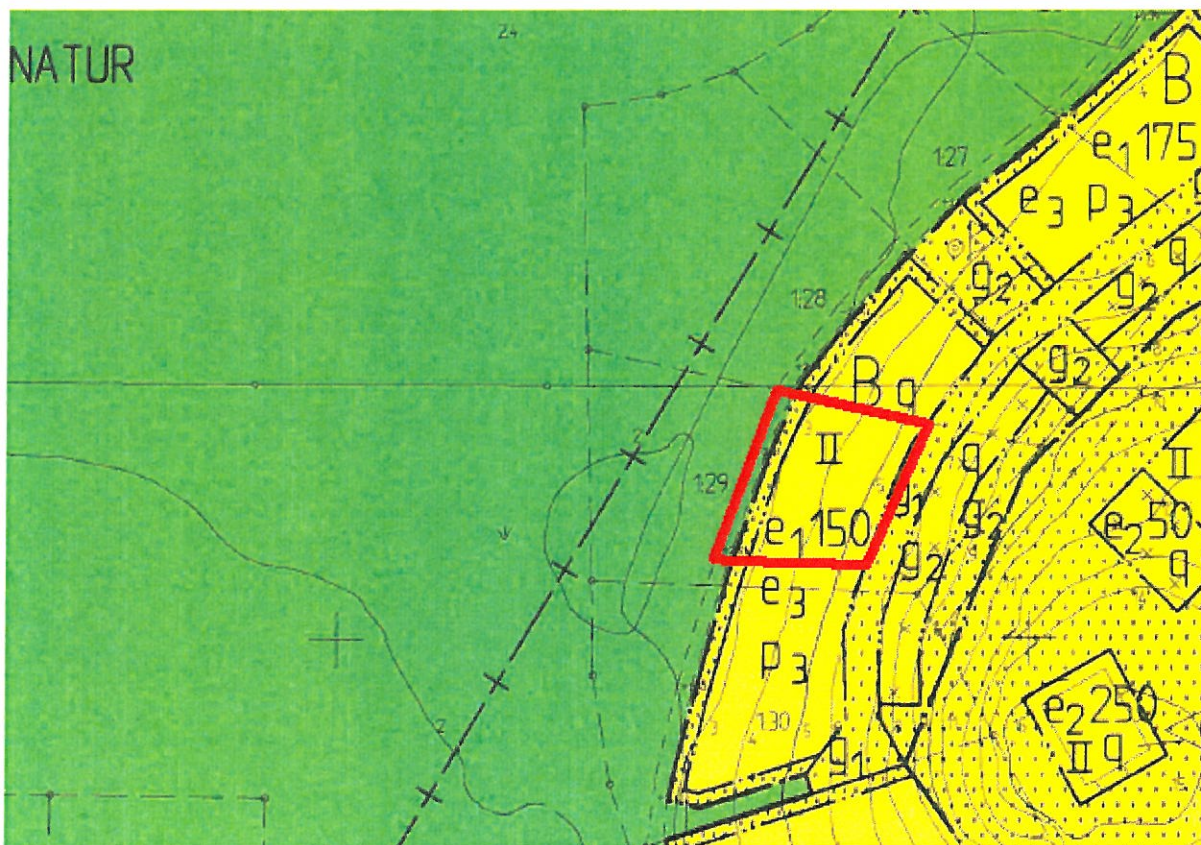
Planområdet, liksom hela Ekerö kommun, omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap 1-2 §§ miljöbalken. Med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns omfattas Mälaren med öar och strandområden i sin helhet av riksintresse. Inom detta område ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

Översiktsplanen

I Ekerö kommuns översiktsplan, antagen i december 2005, anges att det på Gällstaö främst är aktuellt med nya bostäder i småhus genom permanentning av fritidshus och enskilt byggande i form av förtätning eller mindre projekt.

Detaljplaner etc

Gällande detaljplan för området är detaljplan 149 som vann laga kraft 2001-09-13. För det aktuella området går genomförandetiden ut 2017-03-13.



Utsnitt ur gällande plan med ungefärligt planområde inritat

Planändringen bedöms vara av sådan karaktär att den är lämplig trots att genomförandetiden ännu inte passerats.

Enligt plan- och bygglagen 1987:10, PBL 5 kap 18 §, skall ett program som anger utgångspunkter och mål för planen tas fram om det inte anses onödigt. Eftersom ändringen endast omfattar ett begränsat område och då föreslagen ändring är inte omfattande bedöms inte ett program vara nödvändigt.

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden beslutade den 3 november 2010 §183 att uppdra åt stadsarkitektkontoret att upprätta ny detaljplan för Gällstaö 1:29 m.fl.

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.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur, mark och vatten

Marken består enligt Geologiskt kartblad Stockholm nordväst av postglacial lera, styv. Den vegetation som finns inom planområdet består av anlagt gräs.

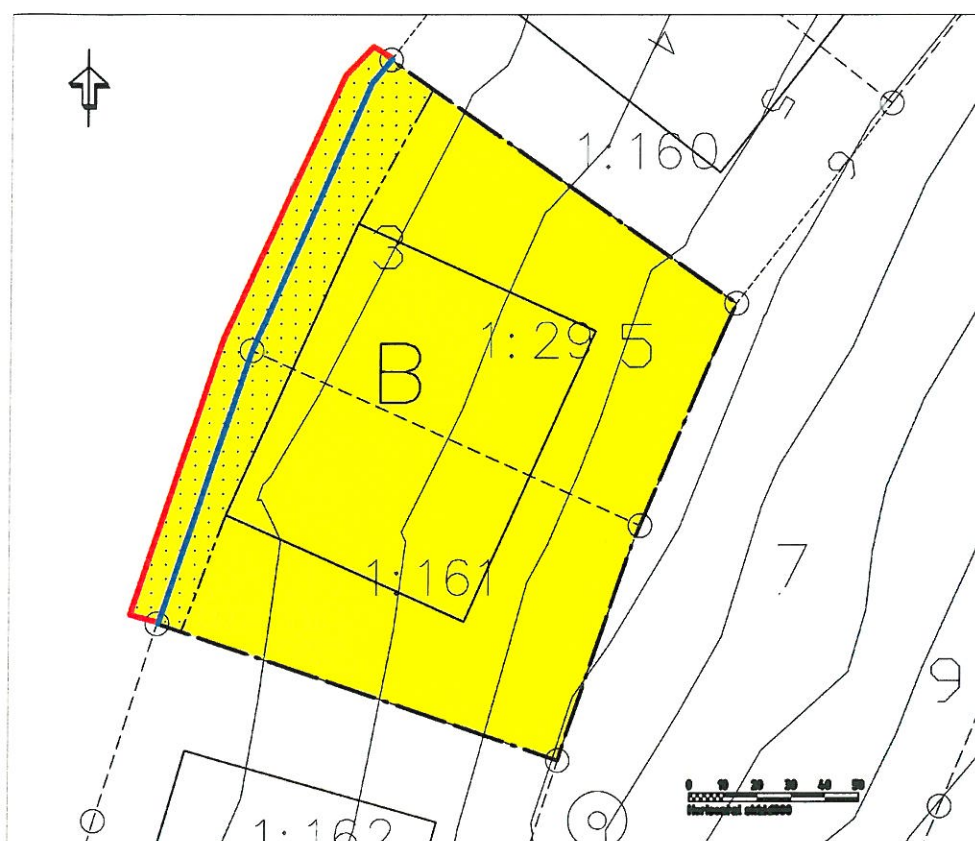
Enligt en översiktlig radonutredning är området ett lågriskområde.

Inga kända fornlämningar finns i området.

Bebyggelse

Planområdet ligger inom ett parhusområde från 2000-talet. Inom planområdet finns ett parhus. Ingen förändring av byggrätten föreslås. De planbestämmelser som anges för bebyggelsen är desamma som i den gällande planen och motiven för bestämmelserna finns i planbeskrivningen till detaljplan 149. Där marken ej får bebyggas är skärmtak tillåtet.

Ändringen av detaljplanen innebär att del av naturmarken föreslås övergå till kvartersmark, som därmed kan överföras från Ekebyhov 1:1 till Ekebyhov 1:29 och 1:161. På bilden på nästkommande sida illustreras den föreslagna förändringen genom att nuvarande fastighetsgräns i väster blåmarkerats, och föreslagen ny gräns i väster rödmarkerats. Övrig del av fastighetsgräns kvarstår och illustreras med grov streckad svart linje.



	Oförändrad fastighetsgräns
	Ny fastighetsgräns i väst
	Befintlig fastighetsgräns i väst

Cirka 2 kilometer från planområdet finns Ekerö centrum med butiker, restauranger, apotek, bibliotek med mera. Närmaste skola är Ekebyhovsskolan som ligger cirka 2 kilometer bort.

Strandskyddsområde

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Gator och trafik

Planområdet nås från Ekerö centrum via Bryggavägen, Herredagsvägen och Parkslingan.

Närmaste busshållplats är Parksidan som ligger cirka 300 meter från planområdet. Denna trafikeras av bussar som vid Ekerö centrum ansluter till bussar som går vidare mot Stockholm.

Parkering för bostäderna är ordnade genom gemensamhetsytor angränsande till planområdet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

All bebyggelse inom planområdet är ansluten till det kommunala VA-nätet.

Dagvatten skall omhändertas inom tomten.

Sophantering 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. En separat behovsbedömning har inte upprättats. Detaljplanen bedöms inte innebära sådan betydande påverkan på miljön som fordrar en miljökonsekvensbeskrivning enligt Plan- och bygglagen eller miljöbedömning enligt miljöbalken.

Buller

All bebyggelse inom området klarar de av regeringen uppsatta riktlinjerna för ljudnivåer.

Luftkvalitet

Vid planering ska kommuner och myndigheter säkerställa vissa miljökvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kapitel. Miljökvalitetsnormer finns för kväveoxid, svaveldioxid, partiklar och bly. Enligt plan- och bygglagen får en plan inte medföra att en miljökvalitetsnorm överskrids.

Miljökvalitetsnormerna för svaveldioxid och bly klaras generellt med stor marginal i Stockholms län. De partiklar som omfattas av miljökvalitetsnormerna härrör främst från vägtrafik. Planen förväntas inte markant öka trafikrörelserna, varför denna norm inte bedöms överskridas.

GENOMFÖRANDE

Fastighetsägarna har till lantmäteriet inlämnat ansökan om fastighetsreglering av en mindre del av kommunens mark i syfte att få ett bättre utnyttjande av den enskilda småhustomten. Området är för närvarande avsatt som naturmark i gällande detaljplan och berörs av gemensamhetsanläggning för Ekebyhov ga:8. Som grund för ansökan om fastighetsbildning har fastighetsägarna inlämnat ett med kommunen träffat avtal om marköverlåtelse om vardera 20 kvm.

Underhand har från lantmäteriets sida framförts att avvikelserna bedöms vara för stora för att en fastighetsbildning kan ske enligt gällande detaljplan. Mot den bakgrunden har nuvarande detaljplaneförslag aktualiserats. De privata fastighetsägarna svarar för kostnaderna för fastighetsbildningen. Inom ramen för kommande fastighetsbildningsförrättningar torde även Ekebyhov ga:8 omprövas.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år.

Huvudmannaskap

Ingen allmän platsmark föreslås inom planområdet. För allmän platsmark som gränsar till planområdet är kommunen inte huvudman.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Denna handling har tagits fram av planarkitekt Alexander Fagerlund i samarbete med Miljö- och stadsbyggnadschef Johan Hagland på Stadsarkitektkontoret på Ekerö kommun.

STADSARKITEKTKONTORET


Johan Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef


Alexander Fagerlund
Planarkitekt