



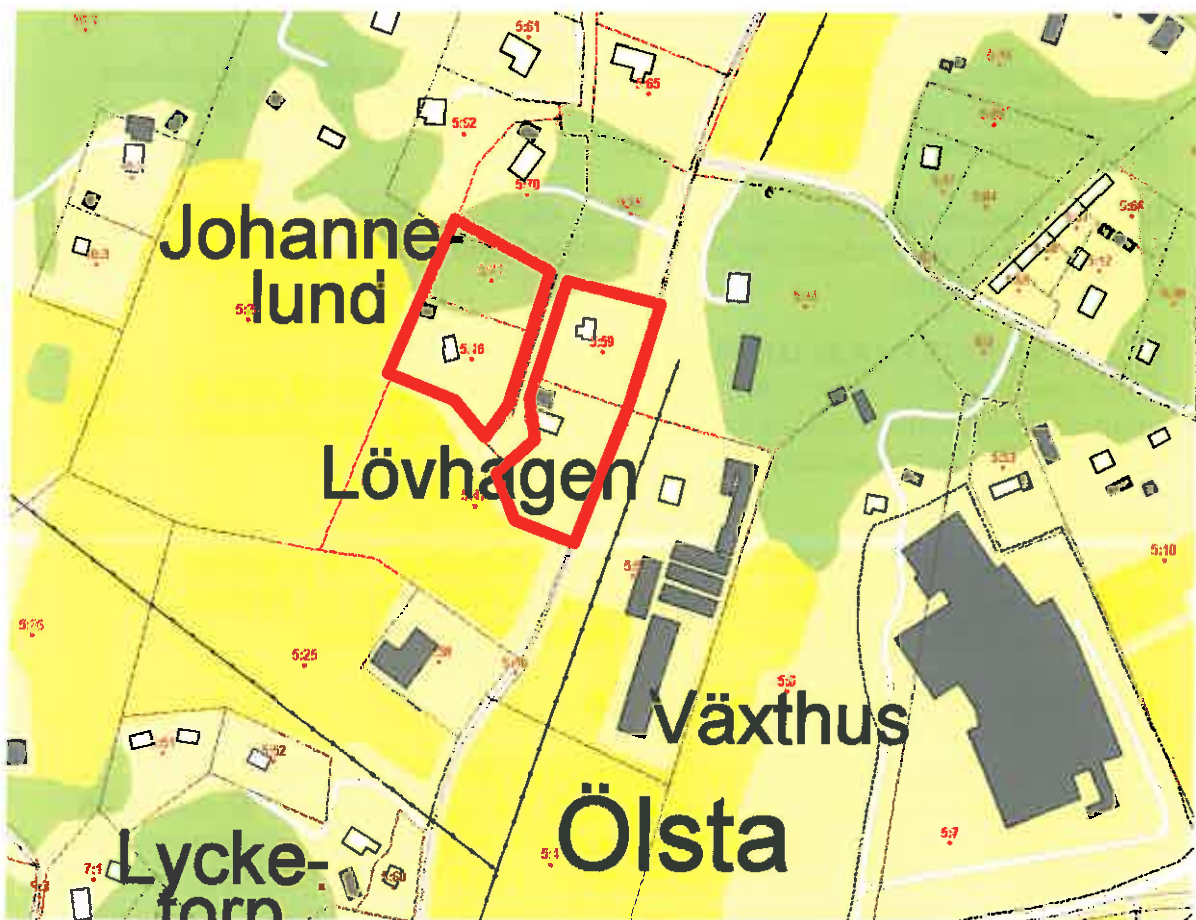
Stadsarkitektkontoret

2012-09-28

ANTAGANDE
ENKELT PLANFÖRFARANDE

Ändring av detaljplan för fastigheterna Ölsta 5:46, 5:47, 5:59 och 5:71 på Färingsö i Ekerö kommun, Stockholms län
dnr PLAN.2007.43.214

PLANBESKRIVNING



Kartan visar det område som ändringen omfattar.

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Behovsbedömning
- VA-utredning

BAKGRUND

Stadsarkitektkontoret har fått en förfrågan om ändring av detaljplan för Ölsta 5:46, 5:47, 5:59 och 5:71 för att möjliggöra utökad bygg rätt.

Byggnadsnämnden har 2010-02-10 uppdragit åt stadsarkitektkontoret att ta fram en detaljplan med enkelt planförfarande för fastigheterna ovan.

Gällande detaljplan från 1963 tillåter att huvudbyggnad får uppföras i en våning och att byggnadsarean får uppgå till högst 70 kvm och komplementbyggnad till högst 30 kvm. Planen anger att fristående hus endast är avsett för fritidshusändamål.

Ändringen innebär att byggrätterna utökas och byggnadsarean får uppgå till högst 150 kvm för huvudbyggnad till högst 45 kvm för komplementbyggnad, i likhet med angränsande detaljplan från 1987. Planbestämmelsen om att endast fritidshusändamål tillåts utgår.

Större delen av planområdet har ersatts av byggnadsplan 923 som fastställdes 1987-09-17. I den senare planen undantogs det nu aktuella området från fastställelse.

Miljönämnden har 2009-11-02 bedömt att redovisad avloppslösning för de fyra fastigheterna är godtagbar, vilket innefattar att mark på ängen söder om fastigheterna tas i anspråk för infiltration.

Fastighetsägarna för Ölsta 5:47 och 5:28 har därefter kontaktat stadsarkitektkontoret med önskemål om planläggning för bostadsbebyggelse både söder och väster om det nu aktuella området.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Ändringen av detaljplanen syftar till att planmässigt utöka fastigheternas bygg rätt inom det avgränsade området för att överrensstämma med angränsande byggrätter samt att tillåta permanentboende.

PLANDATA

Planområdet är beläget i Ölsta, cirka 2 km från Färentuna, och angränsar till Karlskärsvägen. Ändringen berör fastigheterna Ölsta 5:46, 5:47, 5:59 och 5:71. Marken inom det område som berörs av ändringen är privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Planområdet, liksom hela Ekerö kommun, omfattas även 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. Detaljplaneändringen bedöms inte medföra någon skada på riksintressevärdena.

DETALJPLANEÄNDRINGEN

Den nu aktuella ändringen innebär att byggrätterna utökas och huvudbyggnad högst får uppgå till 150 kvm byggnadsarea och komplementbyggnad till högst till 45 kvm byggnadsarea per tomt. Planbestämmelse om att endast fritidshus tillåts utgår och ersätts med planbestämmelse för bostadsändamål.

I övrigt gäller bestämmelser enligt gällande detaljplan, dvs. minsta tomtstorlek är 2 500 kvm. Endast en huvudbyggnad för bostäder och en komplementbyggnad får uppföras. Högst en våning får uppföras till en högsta höjd av 3,5 meter för huvudbyggnad och 2,5 meter för uthus. Bostad får inte anordnas i komplementbyggnad. Utfartsförbud gäller mot Karlskärsvägen. Planområdet omfattas även av prickmark utmed fastighetsgränserna, d.v.s. mark som inte får bebyggas.

TRAFIK

Trafikverket är väghållare för Karlskärsvägen. Gällande detaljplan anger utfartsförbud i den södra delen som angränsar mot Karlskärsvägen. En förutsättning för genomförande av detaljplaneändringen är att befintlig tillfart till fastigheterna söderifrån upphör och sker norrifrån i enlighet med gällande detaljplan.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

En förutsättning för planändringen är att en gemensam avloppslösning redovisas. Fastighetsägarna har tagit fram en avloppsutredning som omfattar fyra hushåll. Miljönämnden har 2009-11-02 beslutat att den redovisade avloppsutredningen visar på förutsättningar till godtagbar avloppslösning för området.

Dagvatten

Inga dagvattenledningar finns i området. Dagvatten skall omhändertas lokalt inom tomten.

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 behovsbedömning har upprättats och samråd har genomförts med MKB-gruppen. 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 planbeskrivningen.

Ändringen medför inte att gällande kvalitetsnormer överträds eller att människor utsätts för störning.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år efter den dag då planen vunnit laga kraft. Se även genomförandebeskrivningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Denna handling har tagits fram av planarkitekt Annica Karlsson i samarbete med Johan Hagland, Miljö- och stadsbyggnadschef på Ekerö kommun.

STADSARKITEKTKONTORET



Johan Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef



Annica Karlsson
Planarkitekt

Ändring av detaljplan för fastigheterna Ölsta 5:46, 5:47, 5:59 och 5:71 på Färingsö i Ekerö kommun, Stockholms län
dnr PLAN.2007.43.214

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Förfarande

Då planändringen är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten (utöver den begränsade samrådskretsen) och är förenlig med översiktsplanen hanteras den med enkelt planförfarande enligt 5 kap. §28 i gamla plan- och bygglagen, 1987:10.

Tidplan

Samråd om planändringen avses ske under våren 2012. Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen vinner laga kraft under 2012.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år efter den dag då planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Marken som omfattas av detaljplaneändringen utgör enskilt huvudmannaskap. Detaljplaneändringen omfattar inte allmän platsmark eller kommunalt huvudmannaskap.

EKONOMISKA FRÅGOR

Genomförandet av planen bekostas av fastighetsägarna. Planändringen medför inga kostnader för kommunen. Plankostnad regleras i samband med bygglovsprövning.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Efter det att ändringen av detaljplanen antagits och vunnit laga kraft utgör den underlag för byggande tillsammans med gällande detaljplan.

Den aktuella planändringen inrymmer en begränsad ändring av markanvändningen. För genomförande av utökning av bostadsbebyggelsen krävs va-hantering. Inom ramen för kommunens planering pågår arbete med en va-plan som syftar till att tillgodose utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp för detta område. Enligt va-planen beräknas utbyggnad av detta område ske omkring 2015/2016. I avvaktan på denna måste en tillfredställande va-lösning ske för dels befintlig bostadsbebyggelse men även för nyttillkommande. Detta kan ske via en gemensamhetsanläggning för va. Ur kommunal och driftsynpunkt är det att föredra att avvakta kommande utbyggnad av va.

När det gäller infartsvägens uppgradering och omläggning av tillfart bör inte detta ske utan att en gemensamhetsanläggning (GA) bildas för aktuellt vägvagnsnitt. I samband med fastighetsbildning bör även denna fråga lösas.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Denna handling har tagits fram av planarkitekt Annica Karlsson i samarbete med Johan Hagland, Miljö- och stadsbyggnadschef samt Jonas Orring, exploateringschef på Ekerö kommun.

STADSARKITEKTKONTORET


Johan Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef


Annica Karlsson
Planarkitekt

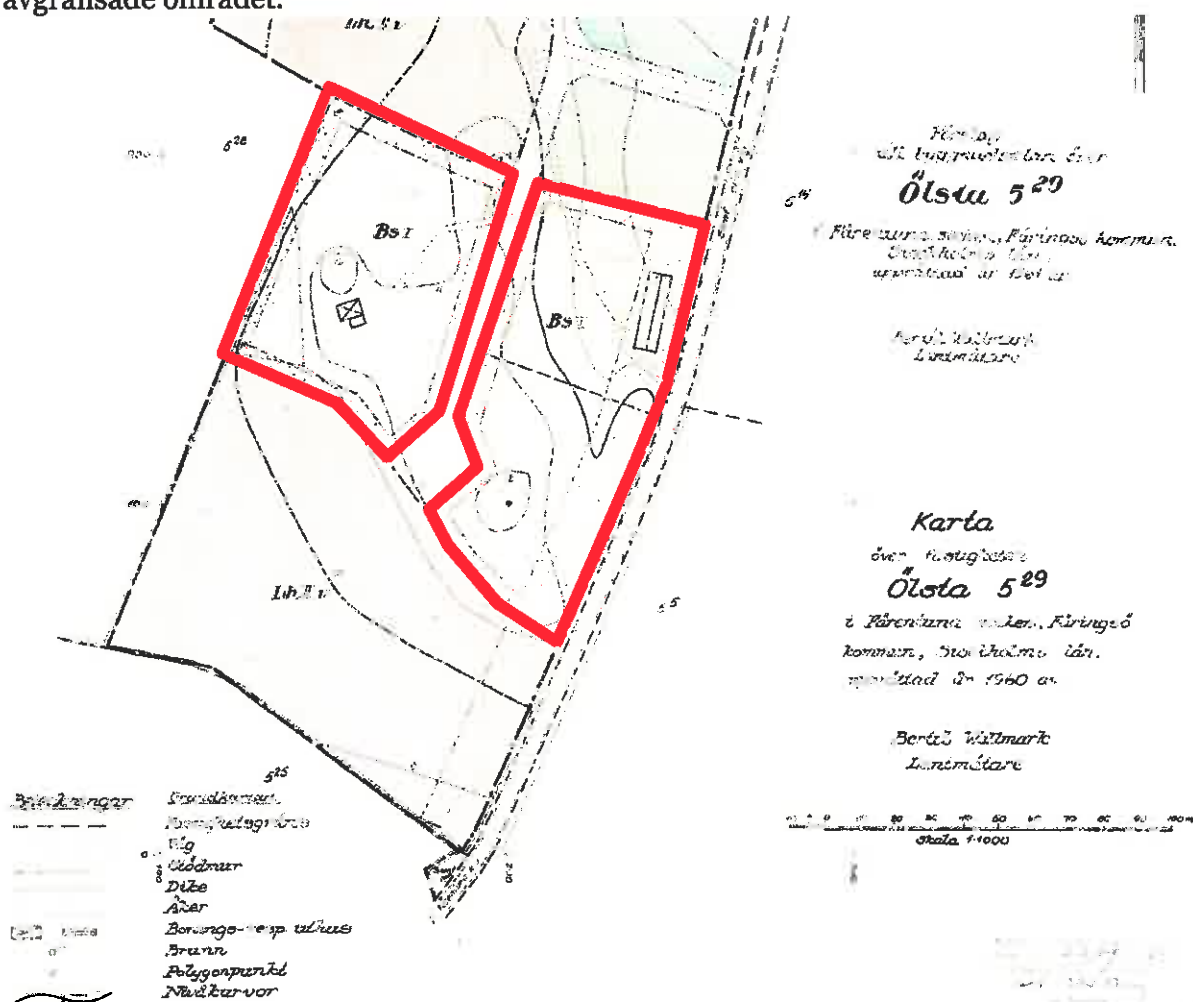
Stadsarkitektkontoret

Tillägg till: Förslag till byggnadsplan över Ölsta 5:29 i Färentuna socken, Färingsö kommun, Stockholms län. Fastställd 1963-07-04.
dnr PLAN.2007.43.214

PLANKARTA OCH BESTÄMMELSER

PLANKARTA







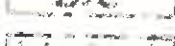


Kartan nedan är ett utdrag ur gällande detaljplan och tillägget gäller inom det avgränsade området.



Underliggande detaljplan: Förslag till byggnadsplan över Ölsta 5:29 i Färentuna socken, Färingsö kommun, Stockholms län. Fastställd 1963-07-04.

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom de områden som har nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning är tillåten.

<u>Beteckningar</u>	
<u>Planbetydelser</u>	
	Byggnadsplanegräns
	Väg - byggnadsmark - och annan områdegräns
	Bestämmelsegräns
	Gränslinjen för avsedda allmänna utrymnen
	Allmän plats, väg
	Allmän plats, park
	Område för bostadsändamål, framtida hus endast avsett för fritidsbebyggelse
	Område för huvudstadsparkändamål
	Område som ej får bebyggas
I II	Grundvärderingar
V	Invändig värd

Minsta tomtstorlek är 2 500 kvm. Endast en huvudbyggnad för bostäder och en komplementbyggnad får uppföras. Högst en våning får uppföras till en högsta höjd av 3,5 meter för huvudbyggnad och 2,5 meter för komplementbyggnad. Bostad får inte anordnas i komplementbyggnad. Punktprickad mark får inte bebyggas.

Ny bestämmelse

Bs Bostadsändamål

Högsta byggnadsarea är 150 kvm för huvudbyggnad och 45 kvm byggnadsarea för komplementbyggnad per tomt.

Bestämmelser som utgår

Bs Område för bostadsändamål endast avsett för fritidsbebyggelse.

Högsta byggnadsarea är 70 kvm för huvudbyggnad och 30 kvm för uthus/garage.

Upplysning

39 § byggnadsstadgan (1959:612) ska alltjämt tillämpas som bestämmelse i planen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR**Genomförandetid**

Planens genomförandetid är 10 år efter den dag då planen vunnit laga kraft. Se även genomförandebeskrivningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Denna handling har tagits fram av planarkitekt Annica Karlsson i samarbete med Johan Hagland, Miljö- och stadsbyggnadschef på Ekerö kommun.

STADSARKITEKTKONTORET

Johan Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef



Annica Karlsson
Planarkitekt