

Denna detaljplan har  
vunnit laga kraft.

Datum 2004-11-16 / Jf

**Detaljplan för TRÄKVISTA 1:140 M FL i Ekerö kommun,  
Stockholms län** dnr 1999.11.214

**PLANBESKRIVNING**

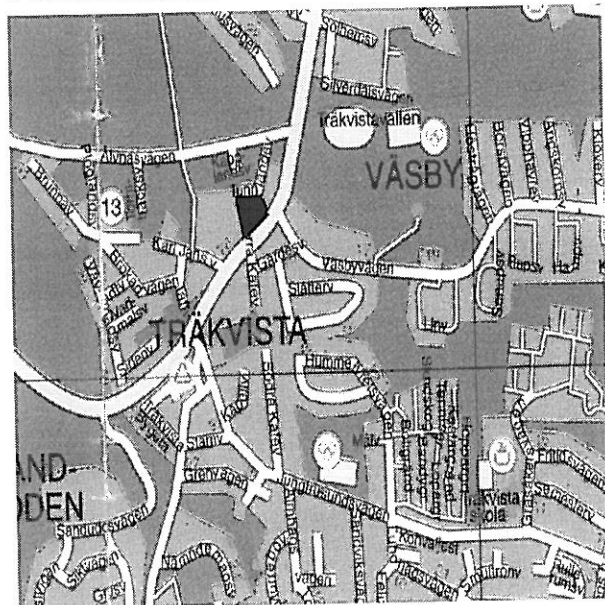
**HANDLINGAR**

Denna beskrivning med miljökonsekvensbedömning och genomförandebeskrivning. Plankarta med bestämmelser.

**PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Planen syftar främst till att införa ny byggrätt för bostäder. Planen innebär ett effektivare markutnyttjande jämfört med gällande plan.

**PLANDATA**



*Planområdets läge*

Planområdet är beläget omedelbart väster om Ekerövägen, ca 2 km sydväst om Ekerö centrum. Det gränsar i väster huvudsakligen till Oppgården, i norr till Tunnländsvägen, i öster till fastighetsinfart (lokalgata) och GC-väg invid ett område för småindustri, kontor och handel och i sydost till Ekerövägen. Oppgården är av kulturhistoriskt intresse och har q-bestämmelse i gällande detaljplan.

Det för ny bebyggelse avsedda området ägs efter köp av del av Träkvista 1:252 av Toja Bygg Grundbyggarna AB. Bolaget har tecknat köpeavtal med ägaren till Träkvista 1:252.

Planområdets areal är ca 1.0 ha.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Den av fullmäktige 1990 antagna översiktsplanen "Ekerö år 2000 med utblick mot år 2010" anger inget av betydelse för området. Det av fullmäktige antagna förslaget till program för ny översiktsplan anger ingen förändring i området utan den föreslagna nybebyggelsen kan anses ingå i förslagets uppskattning av "permanentning av fritidshus och nybyggda friliggande villor".

Detaljplan, BPL 103, för hela planområdet och områdena runt om detta fastställdes 1991-07-20.

KSau beslutade 2003-06-24 att det inte hade någon erinran mot att programsamråd genomförs men att det vill ta ställning till förslaget innan eventuellt samråd eller utställning sker. KSau har efter samrådet beslutat att antalet byggrätter skall begränsas till åtta samt att bostad ej skall tillåtas i befintligt kontorshus.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

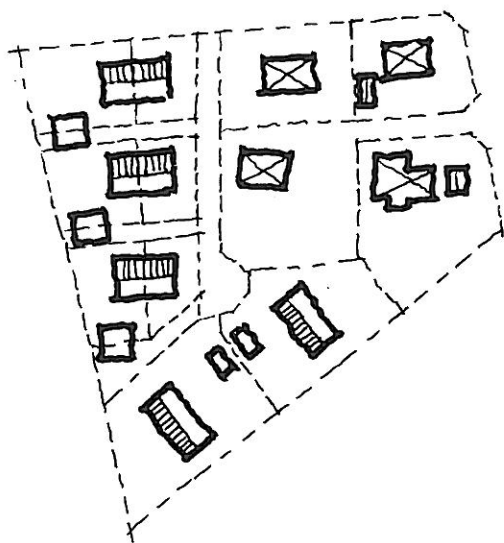
Gällande plan innehåller för det aktuella planområdet byggrätt för fem villor och en byggnad för verksamheter. Avståndet mellan Ekerövägens mitt och närmaste byggrätt för bostäder är i planen 50 m. Ett kontorshus finns på Träkvista 1:327. Villor finns på Träkvista 1:326, 1:320, 1:252 samt 1:140. Den senare är i dåligt skick och avses rivas.

Väster om planområdet finns Oppgården på Träkvista 2:163. Inom fastigheten finns fyra byggnader varav en mangårdsbyggnad, som är en före 1850 påbyggd parstuga, en flygelbyggnad som tidigare lär ha varit skola och handelsbod samt ett magasin från 1800-talets senare hälft (Källa: Peter Bratt – Mälaröarna, kulturhistoriska miljöer – Ekerö kommun och Stockholms läns museum 1988).

Planen inför ny byggrätt för tre nya villor. Tillsammans med outnyttjad byggrätt i gällande plan och ersättning av befintligt hus på Träkvista 1:140 ger den möjlighet till fem nya villor. Dessa föreslås få för Ekerö tätort gängse byggrätt och får en genomsnittlig tomtstorlek på drygt 1000 m<sup>2</sup>. Planen är flexibel i så motto att den som komplement till gängse bestämmelse om en större lägenhet och en mindre för generationsboende på varje tomt också medger att inom samma bruttoarea bygga två likstora lägenheter i form av parhus. Genomsnittliga tomtstorleken blir då halverad. Planen medger också en kombination av parhus och villor eller sex mindre villor, dock totalt högst åtta byggrätter på exploateringsområdet. Den medgivna byggnadsvolymen är i alla kombinationer densamma. För villorna medges kontor eller liknande verksamhet på del av bruttoytan. Verksamheten avses vara icke störande och vara begränsat trafikalande.

Byggnader ska enligt 3 kap 1 § Plan- och bygglagen (PBL) utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till kulturvärdena på platsen. Byggnader skall ha en yttre form och färg, som är lämplig för byggnaderna som sådana och ger en god helhetsverkan. I "Plan- och bygglagen – En kommentar", av Didón, Magnusson, Millgård och Molander framhålls att speciellt stora krav, liknande bestämmelserna i 38 § 1-2 styckena Byggnadsstadgan (BS), kan ställas på tillkommande byggnader som uppförs inom eller i närheten av ett bebyggelseområde, så att detta inte förvanskas i enlighet med 3 kap 12 § PBL. I denna paragraf anges att byggnader, som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär, inte får förvanskas.

Mot bakgrund av den omedelbara närheten till Oppgården, lokaliseras tillkommande bebyggelse inom ett kulturhistoriskt och miljömässigt värdefullt område. Detta innebär att ny bebyggelse och plank kommer att omfattas av bestämmelser om särskild hänsyn till Oppgården.



*Skiss med två villor vid Ekerövägen och tre parhus utmed en gemensam infart. Planen medger också annan utformning*



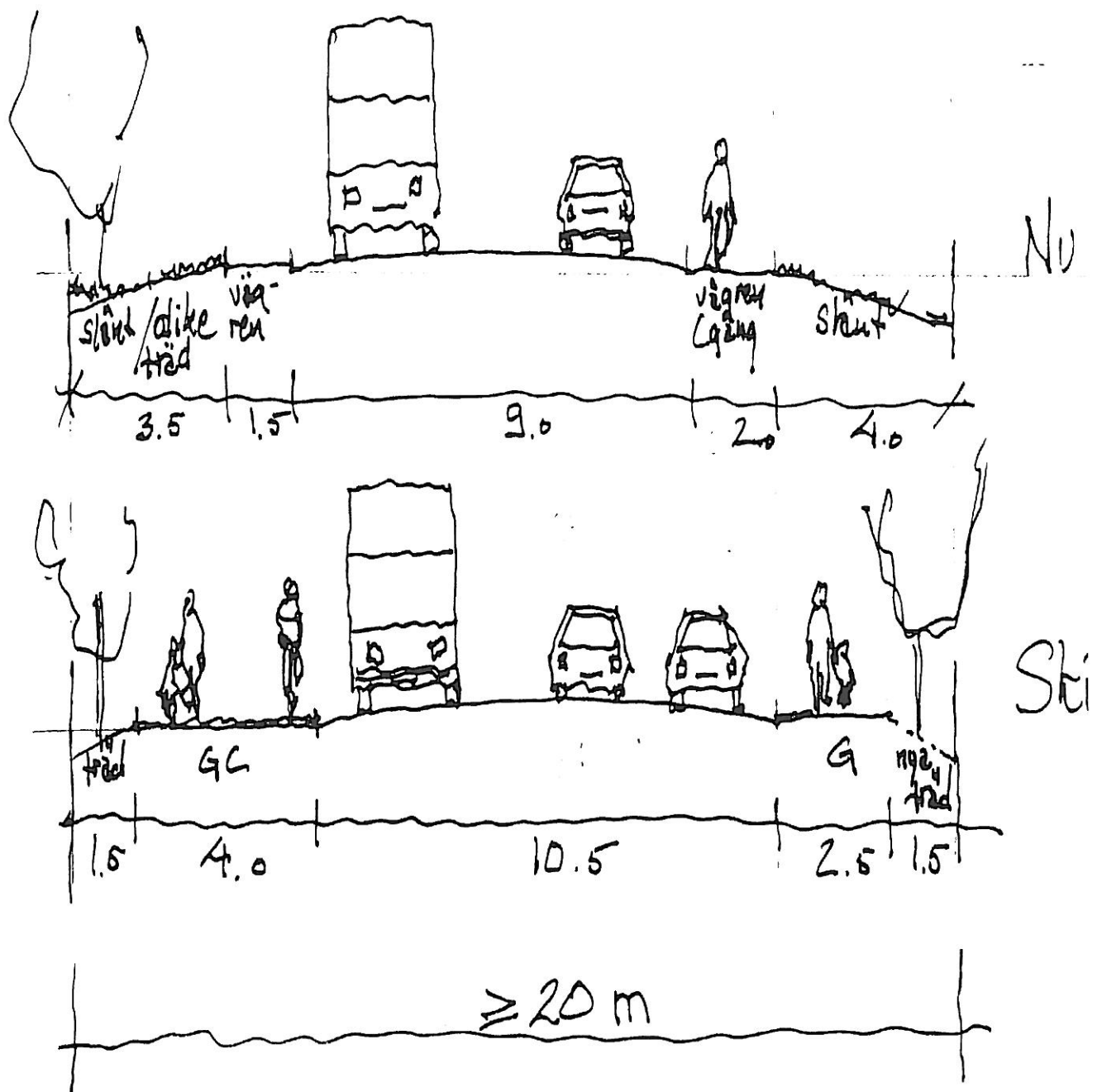
*Skiss med sex mindre villor med gemensam infart.*

Befintligt kontorshus avses även fortsättningsvis nyttjas för kontor.

Ekerövägen är tillåten för transport av farligt gods. Vägen har nu ca 6 800 fordon per dygn, men kan i framtiden få ca 15 000. Planen inför bestämmelser om brandhärdigt avkörningsskydd och om högsta bullernivå inomhus (30 dBA) och vid fasadliv och uteplats (55 dBA). Bullergränserna är de allmänt vedertagna. Vid 55 dBA upplever sig 10 á 15 % vara starkt störda.

Ingemanssons Technology har på markägarens uppdrag gjort en bullerstudie som visar att om avkörningsskyddet görs bullerdämpande och 1,4 meter högt kan bostäder byggas i ett plan 15 meter från vägmitt, medan ett övre plan kräver ett avstånd på 60 meter. Studien visar att det är ekvivalentvärdena som är dimensionerande, medan riktlinjernas maxnivåer (70 dBA ute och 45 dBA inne) är lägre. Bestämmelserna utformas i enlighet härmed. För miljön omkring Ekerövägen och i anslutning till Oppgården är det av synnerlig vikt att gestaltningen av avkörningsskydd och liknande blir estetiskt tilltalande. Bestämmelsen om avkörningsskydd har därför kompletterats med en bestämmelse om att skyddet skall vara vegetationsklätt samt utförd med särskild hänsyn till Oppgården. I bilaga visas området utan och med ett skisserat avkörningsskydd /bullerskärm. Skyddet bör göras mer varierat än skissen visar.

I anslutning till planarbetet har en principstudie av Ekerövägens framtida sektion och gatumiljö gjorts. Studiens syfte är få en varierad och medvetet gestaltad gatumiljö och att minska vägens barriäreffekter. I det aktuella avsnittet räknas med en breddning av Ekerövägen till tre körfält med gångbana och nyplantering invid detaljplaneområdet samt gång- och cykelväg och befintlig vegetation på andra sidan vägen.



Sektion genom Ekerövägen, trängsta avsnittet mellan gällande kvartersgränser. Vägen har nu gångbana med kantsten på båda sidor. Planområdet ligger till höger om vägen.

Utbyggt kommunalt vatten och avlopp finns i området.

## MILJÖKONSEKVENSBEDÖMNING

Planen följer principerna för gestaltning av Ekerövägen. Bestämmelser reglerar skydd mot buller från och olyckor vid Ekerövägen.

Detaljplanen bedöms inte medföra några väsentliga miljökonsekvenser.

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Kommunen ska inte vara huvudman för allmän plats. Vägarna sköts som tidigare av vägföreningen.


Gemensamhetsanläggning avses bildas för tillfart till den tillkommande bebyggelsen. Anläggningen avses även omfatta avkörningsskyddet och eventuell va-anläggningarna. Det är inte uteslutet att en bostadsrättsförening bildas. Gemensamhetsanläggningen blir i så fall inte aktuell.

Fastighetsbildning utanför planområdet kan bli aktuell för fastighet som idag sträcker sig ut över Ekerövägen.

Överenskommelse har träffats mellan ägarna till Träkvista 1:140 och 1:252 avseende häck vid planerad uteplats på Träkvista 1:252.  
Avtal mellan ägarna av Träkvista 1:140 och kommunen har träffats.

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

### STADSARKITEKTKONTORET



Leif Kåsthag  
Chef Stadsarkitektkontoret



Monika Nilsson  
Planarkitekt



Claës Breitholtz  
Arkitekt SAR/MSA

Bilaga: Bullerplank/avkörningsskydd