

**ANTAGANDEHANDLING  
NORMALT PLANFÖRFARANDE**

**Detaljplan för Träkvista 1:9 m fl (LUNDHAGENOMRÅDET)  
på Ekerö i Ekerö kommun, Stockholms län**

dnr PLAN.2001.16.214

## PLANBESKRIVNING

### HANDLINGAR

Denna handling med planbeskrivning  
Plankarta med bestämmelser  
Genomförandebeskrivning  
Utlåtande 1 och 2

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet är att utöka byggrätten för tomterna i området med tanke på att ytstandarden för boende har ökat sedan gällande plan fastställdes 1959. Syftet är även fortsättningsvis att säkra det östvästliga gångstråket utmed Mälaren.

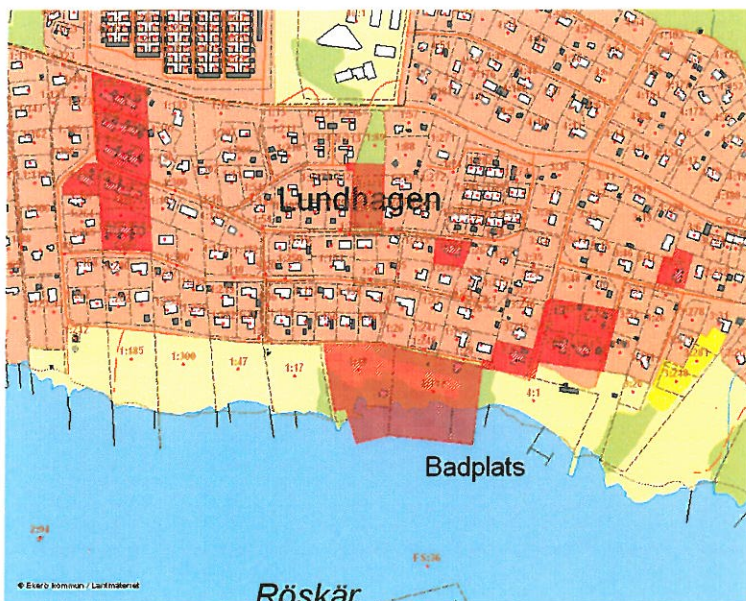


Planområdets omfattning – områden som inte ingår redovisas nedan

### PLANDATA

Planområdet sträcker sig från Murrebovägen i väster till och med E. Engströms väg i öster. Planområdet avgränsas av Jungfrusundsvägen i norr och Mälaren i söder. Delar av detaljplanen har under åren ersatts med nya planer. De äldre av dessa,

med begränsad byggrätt, tas med i planen. Områden, där nyare detaljplaner med genomförandetid gäller, omfattas inte av denna ändring. Ett område med radhusbebyggelse tas inte heller med. Även ett område vid stranden undantas. Detta område avses behandlas i särskild planprocess.



Områden som inte ingår

Planområdet omfattar ca 55 ha och innehåller ca 170 befintliga villatomter med viss möjlighet till avstyckningar och de 18 bostäderna i radhus vid Rullerumsvägen samt naturmark och gatumark.

Planområdet gränsar till detaljplanelagt område åt alla håll på land. Området är beläget i en söderslutning mot Mälaren och är i den mellersta, norra delen relativt starkt kuperat.

## 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 friluftslivet, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

Dessa bestämmelser ska inte hindra utveckling av befintliga tätorter.

Ett område med småsvalting utgörs av Natura2000-område. Detta är skyddet enligt 4 kap 8§ MB. För detta område finns ett åtgärdsprogram (Naturvårdsverket, Rapport 5499 Juli 2005) och en bevarandeplan (Länsstyrelsen i Stockholms län).

### Översiktsplan

Översiktsplanen för Ekerö kommun antogs den 13 december 2005. I denna redovisas området som befintligt tätortsområde.



### **Detaljplan**

Den ursprungliga byggnadsplanen (numera detaljplan) fastställdes den 15 juni 1959. Planområdet är i huvudsak avsett för villabebyggelse i en våning med inredd vind samt i två våningar i den norra, högre belägna delen. Dessutom ingår vägar, naturmark och vattenområde. På tomtmark för bostäder får enligt gällande detaljplan en huvudbyggnad finnas. Den får högst uppta en areal om 150 kvadratmeter. Dessutom får ett uthus uppföras med en areal av högst 30 kvadratmeter.

Ärendet påbörjades som en ändring av detaljplan. Program sändes ut med beteckningen "Ändring av detaljplan (fd byggnadsplan) för LUNDHAGENOMRÅDET innefattande ändring av byggnadsplanerna för fastigheten Träkvista 1:37 m fl samt för fastigheten Träkvista 3:36 m fl". Därefter har föreslagits att ny detaljplan med ny plankarta upprättas för området. Den nya beteckningen är "Detaljplan för Träkvista 1:9 m fl (LUNDHAGENOMRÅDET)".

### **Vattenskyddsområde**

Hela området omfattas av restriktioner enligt skyddsbestämmelser för vattenskyddsområdet för Östra Mälaren.

50 meter av strandremsan och vattnet ingår i den primära zonen. Övrig mark ingår i den sekundära skydds-zonen. Upplysning har införts i planbestämmelserna.

### **Kommunala beslut i övrigt**

Miljö- och byggnadsnämnden uppdrog den 13 juni 2001 åt stadsarkitektkontoret att ändra planbestämmelserna för villafastigheterna så att de möjliggör en större byggrätt.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Natur, mark och vatten**

#### Strandskydd

Strandskydd gäller inom vattenområden (100 m) och allmän plats, dvs natur- och vägmark inom 100 meter från strandlinjen. Strandskyddsdispens krävs inom strandskydd för att anlägga nya eller väsentligt utöka befintliga bryggor. Dispens kan krävas även för muddring, göra utfyllnader, kajskoningar, avverkning av strandvegetation och anläggande av gräsmatta m m.

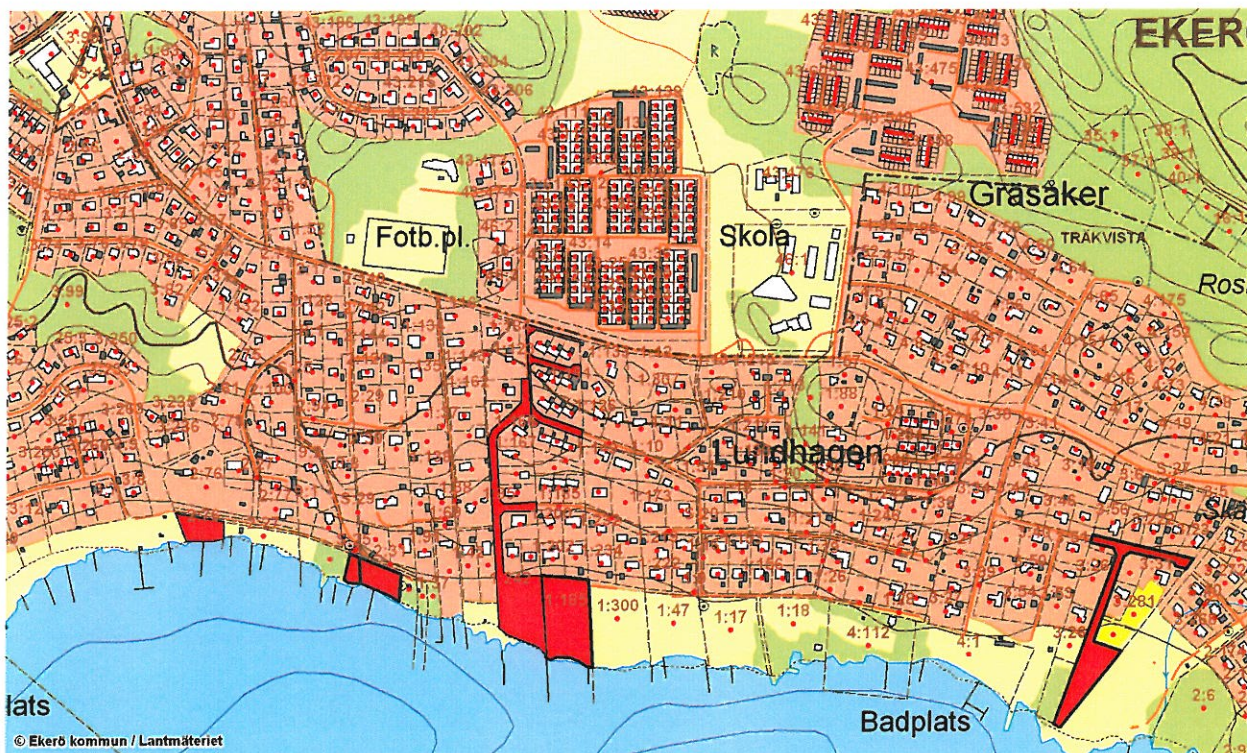
Avsikten är att strandskyddet även fortsättningsvis ska gälla inom den mark som detaljplanen redovisar som vattenområde och allmän plats. En mindre utökning av några tomter föreslås in på naturmark. Området som omfattar Lundhagsbadet har också förändrats.

Länsstyrelsen beslutar om ändring av strandskyddsområdets omfattning.

#### Förordnande enligt 113 § BL

Förordnande i äldre lagstiftning, enligt 113 § BL, finns inom bl a strandområdet. Dessa ska gälla som förordnande enligt 6 kap 19 § Plan- och bygglagen (PBL). 16 kap 9 § PBL anger att mark som skall användas för allmänna platser för vilka kommunen inte skall vara huvudman, utan ersättning skall upplåtas till huvudmannen. Marken skall avträdas eller upplåtas när den behöver tas i anspråk för avsett ändamål. Detta förordnande gäller de delar som avsatts som naturmark

eller allmän plats inom fastigheterna Tråkvista 1:185 (fd 1:59), 1:85, 1:300 (fd 1:124), 2:31, 2:58, 2:76 och 3:31. Inga förändringar föreslås.



Fastigheter som omfattas av förordnande enligt 113 § BL är markerade.

### Tillgänglighet

I princip hela stranden är i gällande plan (1959) avsatt som allmän plats, vilket innebär att den avsågs vara tillgänglig för alla. I vissa delar upplevs dock inte stranden som allmänt tillgänglig, där t ex staket hindrar passage eller "privat-skyltar" finns. Även fortsättningsvis föreslås att strandremsan är allmän plats (naturmark). Mindre justeringar föreslås, t ex ändras vägmark till gång- och cykelväg inom delar av Lundhagens strand och OA-vägen.

Väster om Felixvägen ersätts vägmark av en GC-väg i ett sydligare läge.

### Naturvärden

Undervattenväxten småsvalting är av högt internationellt bevarandevärde. Hela strandsträckan från Sandudden i väster till Jungfrusunds färjeläge har inventerats. I detta område finns två närliggande bestånd av småsvalting. Det största beståndet, som upptäcktes i slutet av 1990-talet, ligger vid Lundhagsbadet. Det andra beståndet som är väsentligt mindre finns ett par hundra meter väster om Lundhagsbadet. Inga direkta, akuta hot är kända mot dessa bestånd, men de är belägna inom områden med stark mänsklig påverkan vilket i sig innebär en risk för ingrepp. Rensning av vegetation, muddring eller andra arbeten i botten t ex utbyggnad av bryggor, utsläpp, slitage mm kan påverka småsvaltingen. Samråd ska därför ske med kommunen.

Lokalen med småsvalting vid Lundhagsbadet är avsatt som Natura 2000-område. En särskild bevarandeplan för området har upprättats av länsstyrelsen i samråd med kommunen och andra intressenter som t ex föreningar. Ökad eller förändrad båttrafik i närheten av området kan påverka småsvaltingbeståndet.



Naturinventering

Den sydöstra delen av planområdet ingår i område 57 i kommunens naturinventering från 2002. Området utgörs enligt planen av naturmark och omfattar endast en mindre del av området som redovisas i naturinventeringen. Inom området bör avverkning inte ske eller vattenflöden ändras.

Bryggor

Ett stort antal bryggor finns idag utmed hela strandlinjen söder om Lundhagen, även inom områden som i byggnadsplanen från 1959 inte var avsett för bryggor.

Mälaren är, som framgår av ovan, av riksintresse där bland annat friluftslivs intressen särskilt ska beaktas.

Enligt länsstyrelsens förslag till muddringspolicy anses att muddringar i nya lägen bör bedömas restriktivt. Även i övrigt bör alternativa lösningar eftersträvas t ex gemensamma bryggor, flytbryggor m m.

Kring befintliga bryggor har markerats områden där bryggor är tillåtna. Bryggor bör vara gemensamma för flera fastigheter. Bryggor tillåts inte i vattenområdet som inte får överbyggas. Bryggor vid småsvaltingbestånden med ändrad eller ökad båttrafik kan påverka bestånden negativt.

Vattenskyddsområdet

Rengöring av båtar eller fordon med t ex avfettningsmedel får inte ske om detta kan medföra risk för vattenförorening.

För muddring, mark och anläggningsarbeten inom den primära zonen kan tillstånd krävas .

Område med risk för översvämning

I den antagna översiktsplanen anges att risken för översvämningar ska beaktas vid lokalisering och placering av nya bostäder. Inom det område som omfattas av denna detaljplanen är den mesta tomtmarken belägen över den höjd som rekommenderas för lägsta sockelhöjd i översiktsplanen. Bestämmelse om detta införs ändå.

Geotekniska förhållanden

Marken i området består, enligt det geologiska kartbladet "Stockholm SV" bl a av morän, sand och grovmo.

Radon

Enligt radonkarta ligger området inom normalriskområde.

Fornlämningar

Några fornlämningar finns inte i området enligt Riksantikvarieämbetets fornlämningsregister.

**Bebyggelse**Bostäder

Byggrätten för villatomterna utökas. Planändringen innebär att byggrätten utökas till att högst ¼ av tomtytan får bebyggas, dock som mest 250 kvadratmeter byggnadsarea. Inom byggnadsarean finns möjlighet att uppföra fristående

komplementbyggnader (uthus, garage) på sammanlagt högst 60 kvadratmeter. Bruttoarean får högst vara 350 kvadratmeter eller högst 35 % av tomtarean.

#### *Våningsantal, byggnadshöjd och taklutning*

Syftet med den nya detaljplanen är att utöka byggnadsarean för bostäderna. När ytan ökar blir området tätare bebyggt. Det kan då vara behövt att i stället hålla nere byggnadernas höjd. Framförallt med tanke på utsikt från granntomter då Lundhagen är beläget i en sluttning och utsikten över Mälaren är en tillgång. Jämfört med byggnadsplan från 1959 föreslås därför att reglering av nockhöjd införs.

Inom områden markerad v1 tillåts byggnader i en våning med inredd vind eller källare. Högsta byggnadshöjd är för huvudbyggnad 4,5 meter, vilket kvarstår från tidigare bestämmelser. För att undvika att husens höjd och volym blir för stor när byggnadsytan och byggnadshöjden ökar föreslås att en begränsning av nockhöjden till högst 7,5 meter för nya byggnader införs. Någon begränsning av nockhöjden finns inte i gällande plan, vilket gör att högre hus förekommer.

Inom områden markerad v2 tillåts huvudbyggnader i två våningar. Högsta byggnadshöjd är 7,2 meter, liksom i detaljplan från 1959. Hus med nockhöjder på upp mot 10 meter kan förekomma enligt gällande bestämmelser och en begränsning för högsta nockhöjd till 10 meter införs.

Inom områden markerad v3 tillåts huvudbyggnader i en våning med souterrängvåning. Högsta byggnadshöjd är 4,5 meter.

Bestämmelser om taklutning föreslås till högst 30 grader för samtliga nya byggnader. Syftet är att inte få byggnader med för branta takvinklar vilket ger intrycket av stora tak. Gällande bestämmelser medger en största taklutning på 30 grader. Vid en våning med inredd vind får dock byggnadsnämnden medge en större taklutning, högst 50 grader. Byggnader med taklutning på upp till 50 grader finns idag i området enligt de äldre bestämmelserna.

Uthus och garage får uppföras med en byggnadshöjd på högst 3,0 meter. Detta är en ökning av byggnadshöjden från 2,5 meter i gällande detaljplan. Syftet är att anpassa bestämmelserna efter dagens standard, bl a med större och fler bilar. Komplementbyggnaden får endast uppföras i en våning och vind ej inredas.

#### *Områden med speciella bestämmelser*

I två delar av planområdet finns grupper av bebyggelse som har ett enhetligt uttryck, vilket gör att särskilda hänsyn bör tas till gruppens utseende, framförallt form och färgsättning. Detta gäller området längst in på Smultronvägen samt souterränghusen mellan O A-vägen och Lundhagens strand närmast Blomkålsvägen.

#### Tomtstorlekar

Minsta tomtstorlek föreslås till 900 eller 1 200 kvadratmeter vilket är detsamma som i gällande bestämmelser. Även detaljplanen från 1959 innebär att ytterligare ett antal tomter kan tillkomma genom avstyckning.

#### **Gator och trafik**

I delar av området finns gatumark i detaljplan från 1959 som aldrig byggts ut till gata. I vissa fall finns här en gångpassage, i några fall är marken ianspråktagen som

tomtmark. Tanken i den ursprungliga byggnadsplanen är genomgående gator med två utfartsmöjligheter. Några vägar är idag i stället säckgator.

I denna nya detaljplan har vägmark behållits där den kan komma att behöva byggas ut i framtiden. Där biltrafik inte bedömts angelägen har marken i stället föreslagits som tomtmark eller enbart passage för gång- och cykeltrafik. Där utrymme finns har möjlighet att anlägga vändplaner föreslagits.

## **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

### **VA**

Kommunalt VA finns i området och anslutning avses ske till dessa ledningar.

### **Dagvatten**

Dagvatten omhändertas så långt möjligt lokalt inom tomtmark.

### **EI**

Fastigheter i området är eller kan anslutas till befintligt el-nät.

### **Avfall**

Sophantering sker enligt de regler, som gäller för kommunens sophantering

## **MILJÖPÅVERKAN**

Enligt PBL 5 kap 18§ och MB 6 kap 11§ ska en miljöbedömning upprättas om planer kan medföra en betydande miljöpåverkan. En behovsbedömning daterad maj -06 har upprättats som underlag för denna detaljplan, vilken tar ställning till att genomförandet inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt 6 kap. 11 § första stycket miljöbalken har därmed inte upprättats.

Av behovsbedömning framgår att skyddet av småsvaltingen särskilt bör belysas.

I och med att merparten av tomterna redan idag bebos permanent antas inte planändringen medföra en väsentligt ökad biltrafik. Området är anslutet till kommunalt VA-system.

Tätheten i området kan komma att förändras då byggrätten på varje fastighet ökar från sammanlagt ca 180 till ca 250 kvm. Tomternas storlek förändras dock inte, vilket gör att den huvudsakliga karaktären kan bevaras.

## **GENOMFÖRANDEFRÅGOR**

Genomförandebeskrivning redovisas i särskild handling  
Genomförandetiden är 10 år.


Planavgift enligt taxa påförs vid kommande bygglov/bygganmälan inom planområdet.

Kommunen är även fortsättningsvis inte huvudman för allmän plats. Vägarna sköts av Närlunda vägförening.

MEDVERKANDE

Planförslaget har arbetats fram av stadsarkitektkontoret i samarbete med Lena Sonnevi och JP Edlund, tekniska kontoret, och Angelica Aronsson, kommunledningsstaben.

STADSARKITEKTKONTORET



Johan Hagland  
Miljö- och stadsbyggnadschef



Eva Mill  
Planchef