



Denna detaljplan har  
vunnit laga kraft.

1(3)

Datum 2002-02-16 / .....

**Förslag till detaljplan för del av fastigheten TRÄKVISTA 4:1 samt för fastigheterna TRÄKVISTA 4:36-39 M FL i Ekerö kommun, Stockholms län. Dnr 2000.16.214**

## PLANBESKRIVNING

### Handlingar

Denna beskrivning med genomförandebeskrivning och miljökonsekvensbeskrivning. Plankarta med bestämmelser.

### **Planområdets läge och omfattning**

Det område som planändringen berör ligger på norra sidan Jungfrusundsvägen drygt en km öster om Träkvista torg. Det omfattar marken med norra delen av Hagens backe inklusive en parkremsa som i tidigare detaljplan skiljer vägen från kvarteret, som ingår i den av kommunen ägda fastigheten Träkvista 4:1 samt de närmast söder därom liggande privatägda villafastigheterna Träkvista 4:36-39, 4:65-66, 4:69, 4:72-73, 4:152 och 4:172.

### **Planuppdragets syfte**

Miljö- och byggnadsnämnden har genom beslut 2000-04-26 och 2000-10-25 givit stadsarkitektkontoret i uppdrag att utarbeta ny detaljplan för det nu aktuella planområdet samt att samtidigt se ta fram ändrade planbestämmelserna för de villafastigheter som därefter återstår av den ursprungliga detaljplanen. Syftet är att ge bestämmelser som bättre överensstämmer med de större byggrätter och regler om tomtstorlek som dagens villaplaner har. För denna nya detaljplan är även syftat att den parkremsa som ligger söder om Hagens backe skall kunna säljas som tomtmark.

### **Planförfarande**

Ändringen är av begränsad betydelse och saknar intresse för en bredare allmänhet vilket motiverar att planen hanteras med s k enkelt planförfarande.

## Gällande förhållanden

Gällande detaljplan är fastställd 1947-10-24. Denna detaljplan var ursprungligen ganska omfattande till ytan. De största delarna är idag ersatta med nyare detaljplaner för en blandning av villor och radhus, samt för skola och barnomsorgslokaler. Bestämmelsen om minsta storlek på villatomter i dessa nyare detaljplaner är vanligtvis 700 kvm.

Det är framför bestämmelserna om vilken yta på mark som bebyggelsen får uppta (160 kvm för huvudbyggnad och 40 kvm för uthus) samt om antal tomter i kvarteren i kombination med minsta tomtstorlek (1800 kvm) som idag inte uppfattas som rimlig att tillämpa. Alla privatägda tomter är idag bebyggda. I några fall kvarstår äldre hus av fritidskaraktär, men på de flesta tomterna finns permanentbebodda villor.

## Planens utformning

Den mark som i tidigare detaljplan var utlagd som en parkremsa mellan vägen och kvarteret läggs till villakvarteret. Denna mark saknar betydelse för allmänheten och är redan idag delvis nyttjad för infarter och uppställning av personbilar. Avsikten är att ägarna till respektive innanförliggande villafastighet, om och när de så önskar, skall kunna köpa den marken av kommunen. I ett fall, mellan fastigheten Träkvista 4:152 och vägen är kommunens markbit så stor att det genom markbyte avses kunna tillkomma en fastighet som kommunen disponerar att sälja som en villatomt.

Planbestämmelserna motsvarar de som sätts när nya områden i kommunen idag planeras för villor. Minsta tillåtna tomtstorlek sätts till 900 kvm vilket möjliggör delning av en del av fastigheterna. Det är dock upp till varje fastighetsägare att själv bestämma om och när den egna fastigheten skall delas. Flera av fastigheterna är redan idag delade eller har så liten area att de inte går att dela. I en del fall är det möjligt att ägarna till två grannfastigheter om de vill samarbeta, bidrar med cirka hälften var av marken till en ny fastighet.

Byggnadshöjden för huvudbyggnad sätts till 6 meter vilket är lägre än i tidigare detaljplan men bättre motsvarar den bebyggelse som blivit etablerad.. Regeln om största antal våningar minskas av samma skäl från tre till två.

Detaljplanen gör det möjligt att bebygga högst  $\frac{1}{4}$  av fastighetens yta dock inte mer än 250 kvm. Bruttoarean begränsas till 35 % av tomtarean och inte mer än 350 kvm för att begränsa den totala byggnadsvolymen.

Takvinkeln får vara högst 30 grader liksom i de tidigare bestämmelserna, men det tillkommer en regel där det är möjligt att på huvudbyggnad med en våning ha större lutning, upp till 45 grader. En förutsättning för större lutning är att utformningen vid bygglovprövningen bedöms vara lämplig med hänsyn till förhållandena på tomten och närmast liggande tomter. En nödvändig förutsättning för sådant större lutning har avsetts vara att det finns en sådan brantare taklutning på en angränsande villa att anpassa till.

**Miljökonsekvensbeskrivning**

Planändringen medför inga negativa miljökonsekvenser.

**Genomförandebeskrivning**

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

Den som önskar dela sin fastighet eller göra annan ändring av fastighetsgränser t ex som följd av markinköp från kommunen kan få det prövat genom ansökan till Lantmäterimyndigheten.

Genomförandetiden har satts till 15 år.

STADSARKITEKTKONTORET i september 2001



Bo Björkman  
Stadsarkitekt