



Denna detaljplan har  
vunnit laga kraft.

Datum 2008-04-22, äm

## NORMALT PLANFÖRFARANDE ANTAGANDEHANDLING

**Detaljplan för fastigheten KUNGSBERGA 7:3, 9:4 m fl, Ekerö kommun,  
Stockholms län** dnr 2001.48.214

### PLANBESKRIVNING

#### Handlingar

Plankarta med bestämmelser  
Beskrivning  
Genomförandebeskrivning  
Utlåtande

#### Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att ytterligare bostäder ska kunna byggas i området.

#### PLANDATA

Området ligger i norra delen av Kungsberga samhälle på norra delen av Färingsö, strax nordväst om livsmedelsaffär med post och bensinpump. Planområdet är ca 1,1 ha. Fastigheterna Kungsberga 7:3 och 9:4, där exploatering föreslås, ägs av privatpersoner.

#### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

##### Översiktliga planer

Översiktsplanen för Ekerö kommun, antagen 2005-12-13, anger Kungsberga/Färentuna som lokalt centrum.

##### Detaljplaner

Området är inte tidigare detaljplanelagt. Öster om planområdet gäller detaljplan (fd byggnadsplan), fastställd 1948-07-01 med tillägg antaget 1999-10-05.

##### Kommunala beslut i övrigt

Ansökan har inkommit om ett eller två enbostadshus på fastigheten Kungsberga 7:3. 2000-09-06 § 191 beslutade miljö- och byggnadsnämnden att uppdra åt stadsarkitektkontoret om att kontakta sökanden för att ändra ansökan till att avse detaljplan i stället för förhandsbesked. I planen ska mark reserveras för en ombyggnad av vägkorsningen.

Ägaren till fastigheten Kungsberga 9:4 inkom med ansökan om att få bygga tre-fyra enbostadshus på fastigheten. Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2001-10-24 § 319 att avslå förhandsbesked med motiveringen att området bör detaljplaneläggas för att prova markens lämplighet för

bebyggelse. Nämnden beslutade att upprätta en gemensam detaljplan för fastigheterna Kungsberga 9:4 och 7:3 då det är lämpligt att planeringen för dessa fastigheter sker i ett sammanhang.

Ett program för planområdet som upprättades i april 2002 har varit föremål för programsamråd. Planförslaget har därefter varit ute på samråd våren 2006 och varit utställt hösten 2006. Ett utlåtande över inkomna synpunkter under utställningen har upprättats. Vissa ändringar har gjorts i planen efter utställningen och berörda av dessa ändringar har fått möjlighet att lämna synpunkter. Utlåtandet har därefter kompletterats och en redaktionell ändring av planen gjorts. Den nu framtagna detaljplanen har alltså reviderats efter utställningen.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Natur**

Planområdet består av två redan ianspråktaga villatomter samt annan, delvis bevuxen, mark. Kungsberga 9:4 utgör tidigare tomtmark. På denna fastighet har två bostadshus och ett större uthus tidigare funnits. Den södra delen av fastigheten består av en markant kulle med bevarandevärda berghällar.

Den aktuella delen av Kungsberga 7:3 består av vägmark och icke odlad, delvis slybevuxen, mark.

### **Vattenskydd**

Planområdet ligger inom föreslagen yttre skyddszon till vattentäkten Östra Mälaren för vilken skyddsföreskrifter föreslås.

### **Fornlämningar och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse**

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Enligt uppgift skall dock en hålväg finnas invid de föreslagna tomterna på Kungsberga 7:3. Ingen känd kulturhistoriskt värdefull bebyggelse finns inom området. Byggnaderna på Kungsberga 9:13, utanför planen, består av huvudbyggnad med två flygelbyggnader samt uthus.

### **Bebyggelse**

Detaljplane förslaget medger uppförande av fyra nya villor utöver de två befintliga på redan bebyggda fastigheter.

Fastigheten Kungsberga 9:4 är tänkt att rymma bostadshus på tre tomter. På fastigheten Kungsberga 7:3 föreslås ett nytt bostadshus på ny avstyckad tomt.

De nya bostadshusen, som skall ligga på tomter större än 1000 kvadratmeter, tillåts utöver en bostad inrymma en mindre lägenhet för generationsboende.

Bebyggelsens utformning regleras i detaljplanen genom t ex byggnadshöjd och taklutning.

### **Service**

Livsmedelsbutik och enklare service finns ca 100 meter söder om planområdet. Utökad service finns i Stenhamra och vid Skå ca 10 km söderut. Busshållplats finns vid Kungsbergavägen direkt söder om planområdet.

### **Friytor**

Friytor och naturområden finns i närheten. Ingen speciellt utrymme inom planområdet bedöms behövas för friytor.

### **Gator o trafik**

Inom planområdet löper Vendeluddsvägen och Stjärtnäsvägen, som handhas av Kungsberga vägförening, är belagda med Y1G plus Y1B och håller BK2-standard. Dessa förenas i direkt

anslutning till korsningen med Kungsbergavägen/Stavsborgsvägen, väg 808. Väg 808, Kungsbergavägen i sydöst och Stavsborgsvägen i sydväst, är asfalterad. Parallellt med vägen finns gångbana med kantsten mot väg eller separat gång- och cykelbana. Vägverket ansvarar för väg 808.

Utrymme för väg i detaljplanen medger eventuell framtida utbyggnad till två körfält med diken på ömse sidor. Utrymme finns därmed också för en utformning enligt hittillsvarande princip med mötesplatser. Utmed Stjärtnäsvägen finns också utrymme för en möjlig framtida komplettering med GC-väg i detta avsnitt. Denna kan t.ex. utgöra endast en markering på vägbanan. Vägbredden förutsätter då att diket på denna sida kulverteras.

Parkering till bostäderna är tänkt att ske på tomtmark.

### **Kollektivtrafik**

Busshållplatser finns i anslutning till korsningen. Dessa trafikeras nu dels av trafik på Stjärtnäsvägen, dels av trafik på väg 808. Sammanlagt ca 20 turer per vardag och ca 15 per helgdag.

### **Teknisk försörjning**

De nya bostäderna är tänkta att anslutas till det kommunala VA-nätet. Detta dras fram söderifrån längs Stavsborgsvägen till bebyggelsen på Kungsberga 7:3 medan nätet är framdraget utmed tomtgräns väster och norr om Kungsberga 9:4. Anslutningspunkter finns redan.

Dagvatten skall omhändertas inom tomten.

### **KONSEKVENSER AV DETALJPLANEN**

Detaljplanen bedöms inte innebära sådan betydande påverkan på miljön att miljökonsekvensbeskrivning krävs enligt plan- och bygglagen (PBL 5:18).

Denna detaljplan påbörjades före 21 juli 2004 men kommer inte antas före 21 juli 2006, vilket innebär att reglerna om miljöbedömning gäller. En behovsbedömning har upprättats. Detaljplanen innebär endast en komplettering med fyra nya tomter avsedda för enbostadshus i anslutning till Kungsberga. Befintliga vägar utgör tillfart till området. Den begränsade kompletteringen, som ligger i direkt anslutning till befintlig bebyggelse centralt i Kungsberga och som kan utnyttja befintligt vägnät, kan inte anses medföra en sådan betydande miljöpåverkan att en miljöbedömning krävs. Nedan behandlas dock några miljöfrågor.

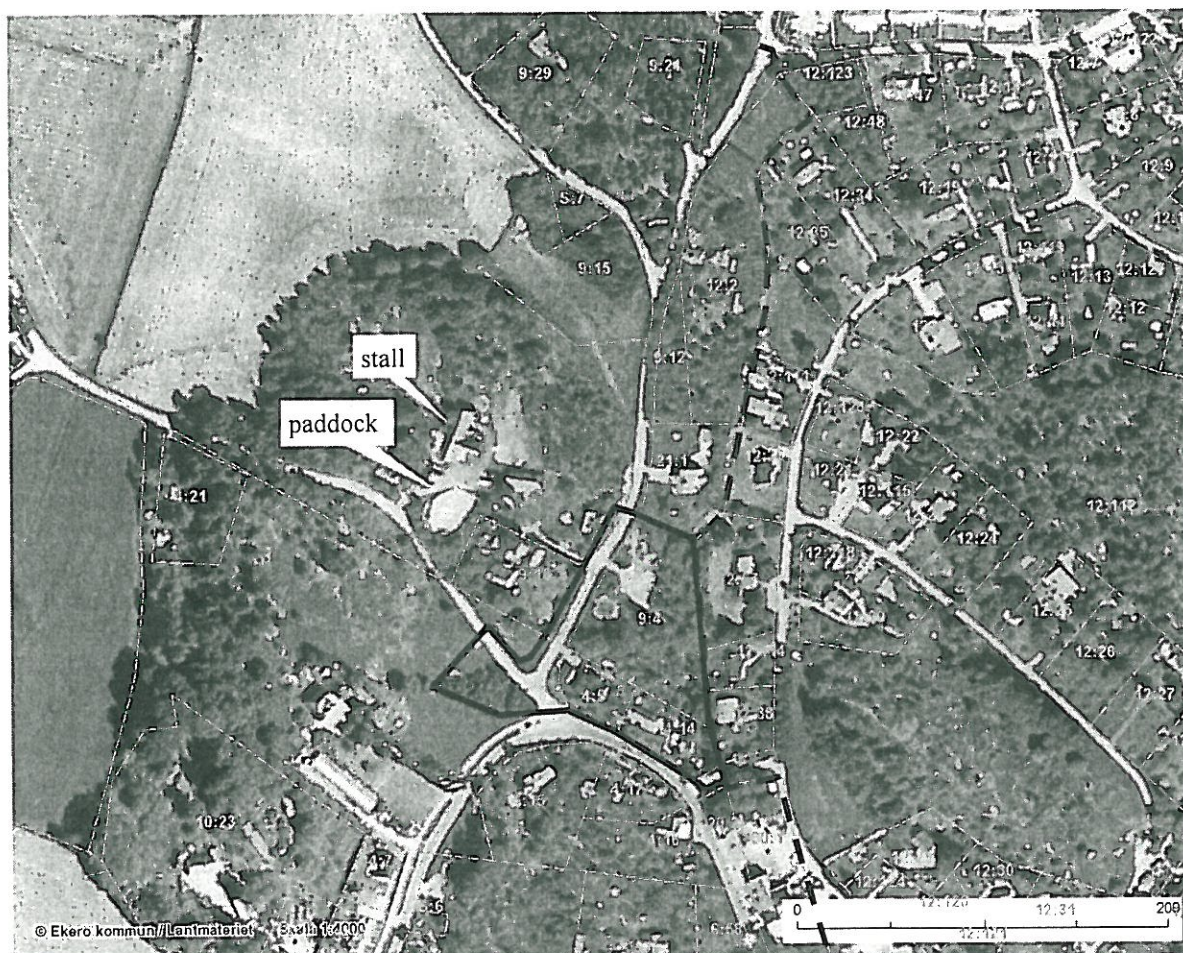
### **Närhet till stall**

Ett stall med 10 hästar finns ca 90 meter nordväst om föreslagna bostäder. Beteshagar är belägna på längre avstånd. Med hänsyn för risk för allergi och olägenheter som lukt och flugor bör visst avstånd hållas till stallet. De nationella riktlinjerna, som rekommenderar 200 meter mellan bostäder och hästhållning, uppnås inte. Meningarna om hur lång allergenet kan spridas går dock isär, vilket resulterat i ett antal skiftande rekommendationer. Det är fråga om rekommendationer och vid bedömning i det enskilda fallet skall inte endast avstånd ingå utan hänsyn skall även tas till lokala förhållanden som topografi, bebyggelsestruktur samt hästhållningens omfattning.

2005-03-08 behandlade miljödomstolen ett klagomålsärende från Kungsberga 9:13 enligt Miljöbalken. Då ansåg miljödomstolen att även om hästhållningsverksamheten medför en risk för olägenhet för de omkringboende, skall den ändå accepteras med hänsyn främst till den lantliga prägel som området har.

Här tillkommer fyra nya bostäder ca 100 meter från befintligt stall. Vid avvägningen mellan intresset för bostadsbyggande och ett bevarande av hästverksamheten görs dock bedömningen att bostadsförsörjningen överväger och närheten till stallet inte bör vara ett hinder att låta tätorten Kungsberga att växa. De nya bostäderna ses som en naturlig fortsättning på ortens bebyggelse.

Tidigare förslag innehöll två nya bostäder inom Kungsberga 7:2 men begränsades till en med hänsyn till närheten till stallbyggnad.



Heldragen linje markerar planområdet. Marken öster om streckad linje är detaljplanlagd för bostäder.

### Buller från trafik

Med de relativt måttliga trafikmängder som förekommer på vägnätet där också vägstandarden och vägens krökning medför en låg hastighet bedöms inte rekommenderade riktvärden för ekvivalent ljudnivå överskridas vid aktuella avstånd minst ca 10 meter från vägen. Uteplatser bedöms också kunna anordnas så att riktvärden för maximal ljudnivå klaras. Bostadshuset på Kungsberga 7:3 styrs till minst 30 meter från den mer trafikerade Kungsbergavägen.

### GENOMFÖRANDE

Kommunen ska inte vara huvudman för allmän plats. Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft. I övrigt se separat genomförandebeskrivning.

STADSARKITEKTKONTORET  
Upprättad aug 2006, rev mars 2007

Erik Barkman  
Tf chef Stadsarkitektkontoret

Eva Mill  
Planarkitekt