

**EKERÖ  
KOMMUN**

Stadsarkitektkontoret

Denna detaljplan har  
vunnit laga kraft.

Datum 2005-01-12 /

**Detaljplan för fastigheterna DEGERBY 6:2-66, Ekerö kommun,  
Stockholms län**

Dnr 2002.11.214

## PLANBESKRIVNING

### Handlingar

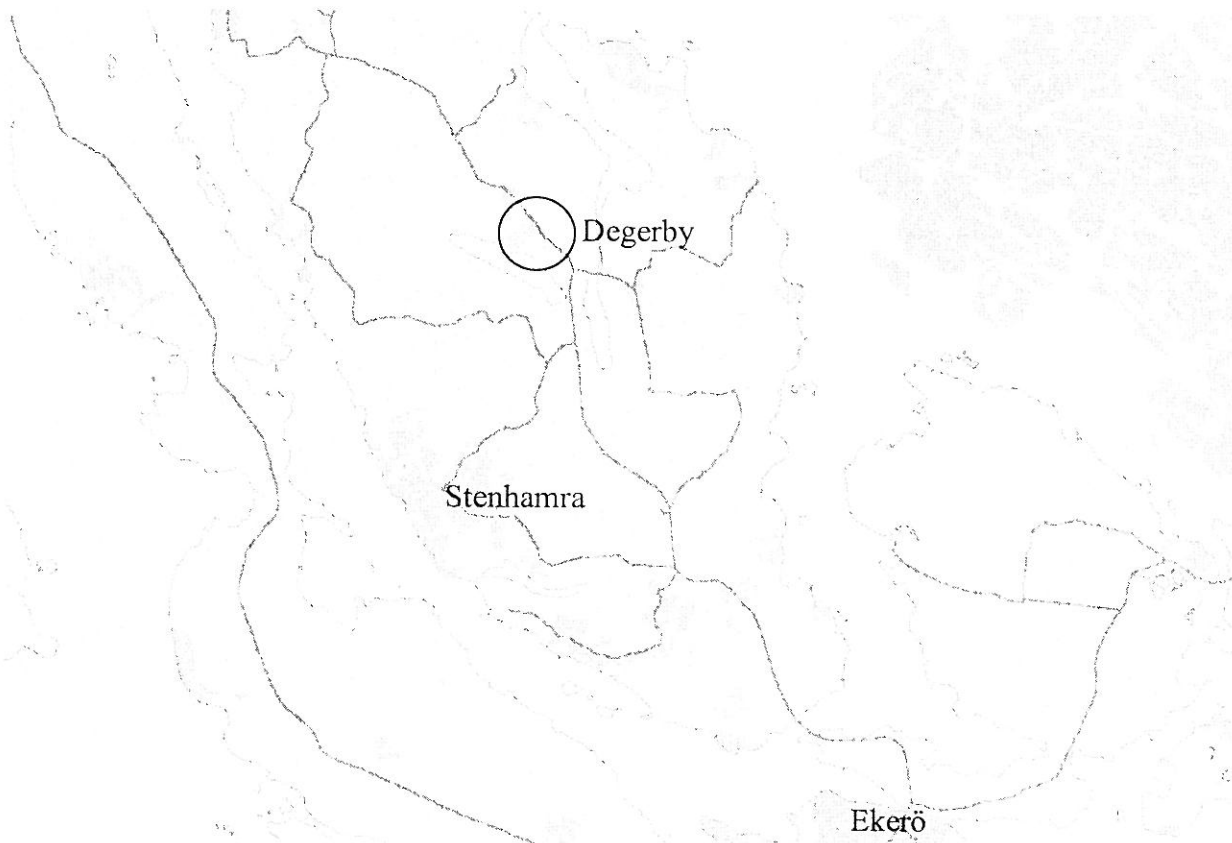
Planbeskrivning

Plankarta med bestämmelser

Utlåtande efter utställning

### Planens syfte och huvuddrag

Syftet med att detaljplanelägga hela Degerbyområdet är att i samband med permanentning av fritidshusen reglera och förenkla bygglovgivningen i området. Syftet med bestämmelser för nybyggnation är att på det sättet eventuellt bevara något av Degerbys identitet. Detaljplanens bestämmelser innebär inga styckningsmöjligheter, men permanentstandard på bostäderna. Syftet är dessutom att öka trafiksäkerheten genom att samordna direktutfarterna mot Färentunavägen.



**Lägesbestämning, areal, markägoförhållanden**

Degerbyområdet är beläget mellan Igelviken och väg 800 (Färentunavägen) ca 5 km norr om Stenhamra på Färingsö. Tomterna ägs av privatpersoner och vägmark och stranden ägs av Degerby vägsamfällighet.

**TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN****Översiktliga planer**

Översiktsplanen för Ekerö kommun (1990) redovisar inget speciellt vad gäller Degerby.

**Detaljplaner**

Området är inte tidigare detaljplanelagt.

**Kommunala beslut i övrigt**

I och med att kommunalt VA skulle dras till området beslöt Miljö- och byggnadsnämnden 2002-03-20 att upprätta detaljplan för Degerbyområdet.

Byggnadsnämnden godkände 2003-01-22 skissförslaget och beslutade att inriktningen skall vara att bygglov för mindre tillbyggnader, om högst 5 kvm, i samband med ny VA-lösning inte behöver invänta detaljplanen. I avvaktan på detaljplan är inriktningen att bygglov i övrigt inte beviljas.

Samråd om planförslaget genomfördes i april – maj 2004. Utställning genomfördes september 2004. Inkomna synpunkter har sammanställts i utlåtande efter utställning.

**FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR****Planområdet**

Planområdet består av fastigheterna i Degerby, sydväst om Färentunavägen, samt gatumark, strand och vattenområde vid Igelviken.

**Naturförhållanden**

Terrängen är relativt kuperad och marken består av berg i dagen eller berg täckt med tunna moränlager samt lera vid Igelviken. Avrinningen från området sker dels till Igelviken och dels till södra delen av Hilleshögsviken.

Stranden vid Degerby samt Igelviken finns medtaget i kommunens naturinventering från år 2002. Dessa ingår i ett större område där värdet ligger i det öppna, genuina mälarelandskapet mellan Färentuna kyrka och Igelviken med vacker landskapsbild, lundar, torrbackar, hagmarker, våtmarker och skogsmarker. Värdena berör inte i första hand Degerbyområdet.

**Service**

Närmaste livsmedelsaffär och ytterligare kommersiell service finns vid Svanängen och Stenhamra centrum ca 5 km söderut. Kollektivtrafikförsörjningen består av buss med hållplats på Färentunavägen i direkt anslutning till Degerby.

Närmsta skolor finns i Färentuna, ca 4 km norrut, vid Skå och i Stenhamra 4-5 km söderut.

**Befintlig bebyggelse**

Inom Degerbyområdet finns 64 bostadsfastigheter (ca 1300-2500 kvm) varav 25, enligt folkbokföringen, är bebodda permanent. 1985 var sju fastigheter permanent bebodda och 1999 var ca 20 stycken permanent bebodda. Alla tomter utom en är bebyggda idag.

Fastigheterna har bildats för fritidsbebyggelse och har också ursprungligen bebyggts med fritidshus, mestadels i ett plan, ca 30 graders taklutning och träpanel. På många tomter finns flera komplementbyggnader; uthus, garage och mindre förråd.

### **Ny byggrätt, tomtmark**

Huvudtanken i detaljplanen är att tomterna ska kunna bebyggas med hus för åretruntboende.

Följande förslag på byggnation har sin utgångspunkt i befintlig bebyggelse i området och har som mål en relativt småskalig bebyggelse.

### Tomtstorlekar

Bestämmelser införs i detaljplanen så inte ytterligare avstyckningar kan komma till stånd. Styckningar skulle innebära en förtätning av området som skulle förändra dess karaktär avsevärt. De allmänna va-ledningar som går till Degerby har kapacitet för befintligt antal bostadsfastigheter inom planområdet. Exakta antalet tomter redovisas per kvarter på plankartan. Dessa är desamma som antalet fastigheter idag. Minsta tomtstorlek begränsas till 1000 kvm.

### Föreslagen byggrätt

Bestämmelserna i detaljplanen möjliggör att varje tomt får bebyggas med en huvudbyggnad i en våning samt inredd vind och souterrängvåning. Därutöver får en generationsbostad samt uthus och garage uppföras i en våning, sk komplementbyggnader.

Några tomter har idag två jämnstora byggnader. Detaljplanen medger därför att tomterna utöver huvudbyggnad, uthus och garage kan innehålla en generationsbostad. Huvudbyggnaden skall dock överordnas komplementbyggnaderna både till yta och höjd.

För att den nya bebyggelsen inte ska bli för storskalig föreslås att byggnadskropp inte får överstiga 150 kvm byggnadsarea.

Takvinkeln föreslås begränsas till högst 38 grader, då brantare tak kan bli mycket dominerande och upplevas som stora. I området finns idag någon enstaka byggnad med brantare tak.

För att inte huvudbyggnader med souterrängvåning ska upplevas mycket höga från nedersidan, föreslås att takkupor och frontespiser inte får överstiga tillåten byggnadshöjd, vilket däremot är möjligt på huvudbyggnader utan souterrängvåning.

### Utförande

För att området ska upplevas som mer enhetligt föreslås att fasader skall utföras i trä, vilket är det vanligaste fasadmaterialet. Enstaka byggnader finns med annat fasadmaterial (tegel, plåt). Vid byte av fasad skall träfasad införas.

### Placering

Bestämmelser för placering av byggnader inom tomten finns på plankartan. 6 meters avstånd föreslås mot väg. Till största del är huvudbyggnaderna placerade centralt på tomten. Inom tomterna närmast Igelviken är huvudbyggnaderna idag dock placerade nära vägen. Här föreslås endast 4 meter byggnadsfri zon mot vägen.

För en befintlig byggnad inom Degerby 6:6 har byggnadsförbudet anpassats till byggnadens läge. Mot Färentunavägen har byggmöjligheten begränsats till att bostad inte placeras här. Däremot får uthus och garage placeras här.

### Strandområdet

Naturområdet utmed Igelviken avsätts som allmän platsmark. Gemensamma byggnader föreslås i de delar där det idag förekommer badplats och gemensamma byggnader som omklädningsrum, dansbana och förråd, dvs i östra och västra delen. I förslaget finns möjligheten att bygga en mindre gemensam samlingslokal på västra delen av naturmarken. De centrala delarna av naturmarken, nedanför angränsande tomter föreslås inte få bebyggas för att hålla öppet framförallt för det rörliga friluftslivet samt med hänsyn till utsikt från tomterna.

För att undvika att stranden tas i anspråk som privat tomt av tomtägare närmast stranden bör staket eller annan avgränsning finnas i tomtgräns. Detta behöver inte vara ett riktigt staket utan kan vara strategiskt placerade buskar o dyl.

Enligt byggnadsnämndens rekommendation bör inte byggnaders sockelhöjd understiga +1,6 m (RH00).

### Strandskydd

Strandskydd gäller idag från strandlinjen och 100 meter upp på land samt 100 meter ut i Igelviken. Inom strandskydd får det rörliga friluftslivet samt djur och natur inte hindras. Strandskyddet föreslås upphävas inom tomtmarken, dvs inom i princip hela tomtraden närmast Igelviken. Då alla tomterna utom den västligaste idag är bebyggda och ianspråktagna som tomtmark och en ca 50 m bred passage säkras utmed stranden bedöms särskilda skäl finnas för att upphäva strandskyddet. Dessutom införs krav på någon typ av avgränsning i tomtgräns mot strandområdet.

### Vattenområden

Gemensam badbrygga finns i väster och gemensam båtbygga i öster. Däremellan finns tre mindre bryggor. Bryggor föreslås vara gemensamma och begränsas till längd och antal. Omfattningen av bryggorna bedöms täcka området behov. Flytbrygga med hopptorn finns idag.

### Gator o trafik

Färentunavägen öster om Degerby är sekundär transportled för farligt gods.

Ett utbyggt gatunät finns sedan tidigare i området. Parkering är tänkt att ske på tomtmark.

Trafikförsörjningen till Degerby sker idag från Färentunavägen via Igelviksvägen och Höghammarsvägen. Utöver dessa har några fastigheter infart direkt från Färentunavägen. Utfartsförbud föreslås mot Färentunavägen från tomtmark. Då bostäderna är befintliga innebär detaljplanen inte att förhållandena omedelbart förändras utmed Färentunavägen, men vid förändringar, som kräver bygglov, ska dock annan lösning än direktutfart anordnas. Marken får inte bebyggas så att möjligheten att anlägga alternativ infart hindras. Se vidare under genomförandefrågor. Alternativ infart redovisas på plankartan.

### Buller

Trafikmängden på Färentunavägen är ca 2400 fordon per dygn (år 2002). Framtida trafikmängder har uppskattats till 2600-2900 fordon per dygn år 2015 och som mest ca 3800 fordon per dygn år 2030<sup>1</sup>. Vid dessa trafikmängder bedöms bullernivåerna inom ca 50 meter från vägmitt överstiga de rekommenderade värdena om inte åtgärder vidtas (t ex förbättrade fönster, plank för uteplats etc).

<sup>1</sup> Trafiken i Ekerö kommun år 2030 – Analys av utvecklingsscenarioer, Scandiaconsult, 2002

Vid bygglov ska bestämmelsen om störningsskydd tillämpas. Byggnad skall placeras och utformas och bullerdämpande åtgärder ske så att inte de riktvärden planbestämmelserna anger överskrids. Krav på plank ställs inte om god ljudmiljö kan uppnås på annat sätt, med hänsyn till landskapsbild och upplevelsen utmed vägen. Detaljplanen hindrar dock inte bullerplank. Färentunavägen är klassad som sekundär transportled för farligt gods. Om bullerplank uppförs bör det därför även vara utformat med tanke på transportererna, t ex med tät anslutning mot marken. Bostäderna ligger inom de rekommenderade skyddsavstånden mellan bostäder och transportled för farligt gods. Det är dock få bostäder och dessa är befintliga, vilket bedöms vara motiv för kortare avstånd. Bostad får inte byggas närmre vägen än vad befintliga bostäder är placerade idag.

### **Vatten- och avloppsförsörjning**

VA är tidigare löst genom enskilda anläggningar på respektive fastighet. Den sanitära situationen var 1999 otillfredsställande. Endast fyra fastigheter hade 1999 godkända avloppsanläggningar för permanentboende. Degerby ansluts nu till ett, av en samhällighetsförening utbyggt, vatten- och spillvattenledningsnät, som i sin tur är ansluten till den allmänna anläggningen.

Dagvatten skall omhändertas inom fastigheten.

### **Kulverterat dike**

Ett dike sträcker sig idag igenom Degerbyområdet parallellt med Färentunavägen. Diket är kulverterat inom tomtmark. Ett u-område uppmärksammar att kulvert finns och underhåll av kulvert får inte försvåras.

### **MILJÖKONSEKVENSER**

Med hänsyn till att området sedan lång tid är ianspråktaget för bebyggelse och att områdets spillvatten ansluts till den allmänna anläggningen, bedöms inte detaljplanen innebära sådana betydande miljökonsekvenser att en miljökonsekvensbeskrivning krävs enligt plan- och bygglagen (PBL 5:18).

### **GENOMFÖRANDEFRÅGOR**

#### **Fastighetsfrågor**

En mindre del av mark som idag tillhör Degerby vägsamfällighet avsätts i planen som tomtmark, som kan överföras till Degerby 6:10. Mark till Degerby 6:10, 6:21 och 6:48 kan överföras från Degerby 6:66 genom fastighetsreglering efter ansökan hos Lantmäterimyndigheten.

#### **Gemensamhetsanläggning**

Gemensamhetsanläggning kan inrättas för fastigheter med gemensamma anläggningar, såsom utfartsvägar, parkeringar, bryggor m m. Lämpligen omprövas den befintliga gemensamhetsanläggningen Degerby ga:3 efter ansökan om anläggningsförrättning hos Lantmäterimyndigheten.

I detaljplanen föreslås utfartsförbud mot Färentunavägen för de fastigheter, som har direktutfart till denna väg. För att lösa utfartsfrågan för fastigheterna Degerby 6:7, 6:8, 6:9, 6:11, 6:12 och 6:13 föreslår detaljplanen alternativa utfartsvägar. Vägar gemensamma för flera fastigheter kan inrättas som gemensamhetsanläggning för de berörda fastigheterna eller ingå i Degerby ga:3 efter om lantmäteriförrättning.

Att gemensamhetsanläggning inrättas innebär att kostnaderna för utförande, drift och underhåll fördelas mellan de deltagande fastigheterna efter andelstal som beslutas av lantmäteriet vid en anläggningsförrättning. Krav på att ändra utfart kommer att ställas i samband med att fastighetsägare önskar genomföra åtgärder på sin fastighet som kräver bygglov. Berörd fastighetsägare skall då ombesörja att ny utfartsväg blir byggd, antingen genom överenskommelse med övriga berörda fastighetsägare eller genom att ansöka om anläggningsförrättning hos lantmäteriet.

Utökad bruttoarea och därigenom möjlighet för fler boende (trafikanter) är inte lämplig så länge tomten har direktutfart mot Färentunavägen. Därför får bygglov för byggnation som innebär utökad bruttoarea inte ges förrän utfarten inte sker direkt mot Färentunavägen. Bygglov för anordningar eller marklov omfattas inte av denna bestämmelse.

### **Planavgift**

Planavgift tas ut i samband med bygglov.

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 15 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Om detaljplanen ändras under genomförandetiden kan fastighetsägarna få rätt till ersättning.

### **Huvudmannaskap**

I Ekerö kommun skall, enligt beslut i kommunstyrelsen, enskilt huvudmannaskap i princip gälla. Kommunen är inte huvudman för de allmänna platserna.

### **ÖVRIGT**

#### **Grundkarta**

Grundkartan till plankartan har uppdaterats vad gäller i första hand vägar, fastighetsgränser och huvudbyggnader. Mindre komplementbyggnader är i de flesta fall inte redovisade inom tomtmark.

### **STADSARKITEKTKONTORET**



Leif Kästhag  
chef Stadsarkitektkontoret



Monika Nilsson  
planarkitekt