

KS § 62

Dnr: KS 2003/18

**Vägledande program för detaljplanering av Krägga-Stämsvik**

Programuppdraget innebär utredning av förutsättningarna för att bygga småhus samt att väga detta mot andra anspråk inom förändringsområde F4 Krägga enligt översiktsplan för Håbo kommun, antagen av kommunfullmäktige 1999-06-14 § 44.

Ett programförslag arbetades fram och godkändes av tekniska nämnden § 01/2002.

Programmet har sedan varit utskickat på samråd. Utifrån inkomna synpunkter och bygg- och miljöavdelningens lämplighetsbedömning har programförslaget reviderats till nu föreliggande förslag. Planprogram beslutas av kommunstyrelsen.

Beslutsformen för detaljplaneprogram är inte lagreglerad. Det föreliggande programmet är inte avsett att antas som en detaljplan och blir därmed inte ett juridiskt bindande dokument. Avsikten är att programmet ska vara vägledande och ange utgångspunkter och mål för detaljplaneringen. Samrådsredogörelsen för programmet ska följa med som en del i samrådsredogörelsen för efterföljande detaljplaner. Eventuella avsteg från programmet ska motiveras i planbeskrivningen.

**Handlingar**

1. Protokollsutdrag 2003-03-25 § 39 från miljö- och tekniknämnden.
2. Förslag till program för detaljplan, detaljplanearbete för Krägga och Stämsvik, Håbo kommun, daterat 2003-12-03, reviderat 2003-03-17.
3. Protokollsutdrag från arbetsutskottets sammanträde 2003-04-14 § X.

**Beslut**

1. Godkänna miljö- och tekniknämndens förslag till reviderat vägledande programförslag för Krägga-Stämsvik, daterat 2002-12-03, reviderat 2003-03-17.
2. Godkänna att miljö- och tekniknämnden utreder alternativa väganslutningar till E18.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

KS § 62 forts

3. Förutsättningarna för bostadsbebyggelse utanför programområdet Krägga-Stämsvik mot Bålsta skall prövas i samband med kommande översyn av översiktsplanen.

Beslut till: Miljö- och tekniknämnden  
Planeringschef

  
Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

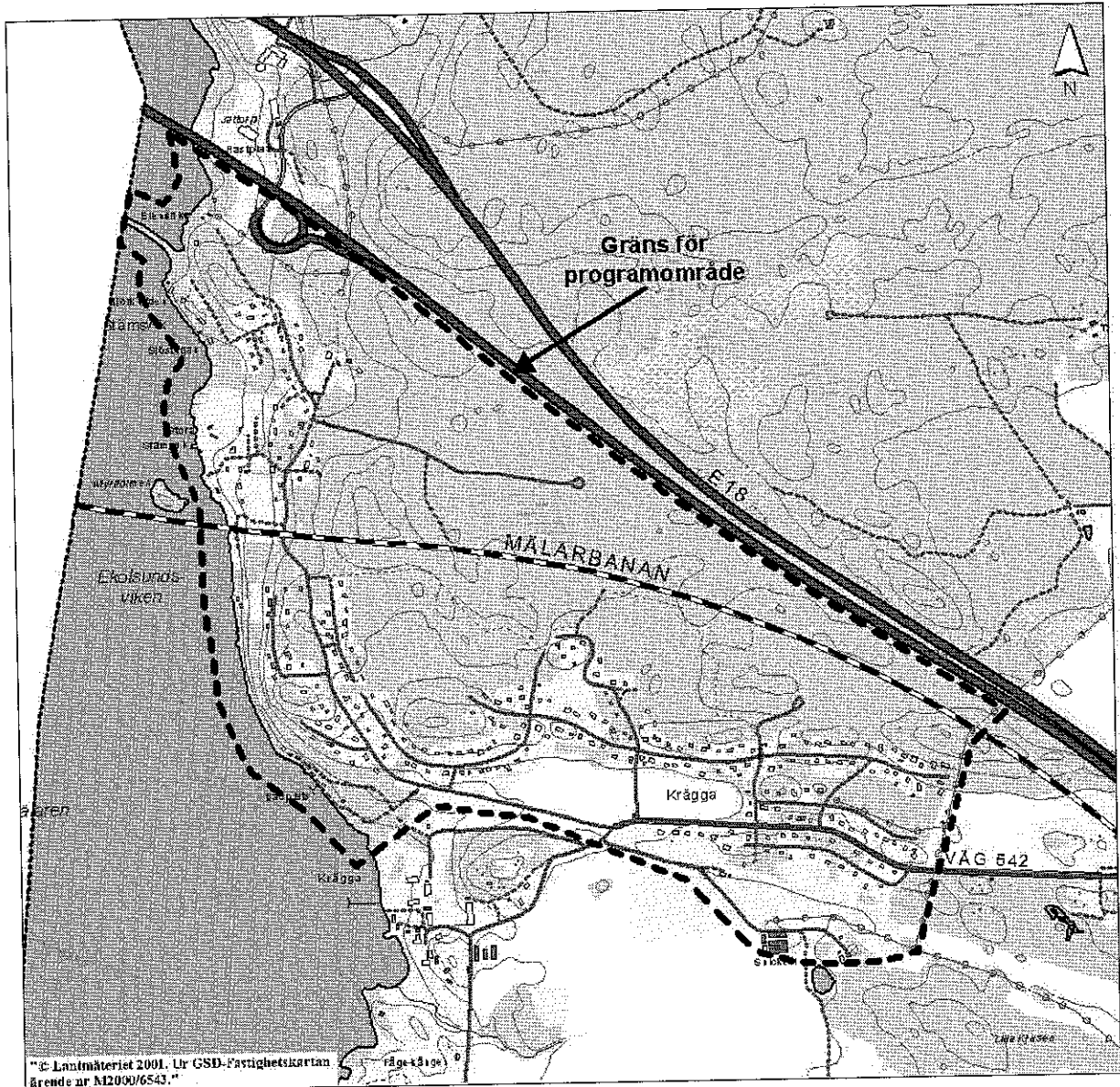
Exp 2003-05-14  
Leg



# VÄGLEDANDE PROGRAM FÖR DETALJPLANERING AV KRÄGGA – STÄMSVIK

Håbo kommun

GODKÄNT AV KOMMUNSTYRELSEN 2003-04-28 / § 62 Dnr :KS 2003 / 18



# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. INLEDNING.....	1
1.1 Uppdrag .....	1
1.2 Bakgrund.....	1
1.3 Planeringsprocessen.....	1
1.4 Bygglöshantering medan planarbetet pågår .....	1
1.5 Miljökonsekvensbeskrivning.....	2
1.6 Planområdet.....	2
2. HISTORIK .....	2
2.1 Bebyggelsen .....	2
3. PLANFÖRHÅLLANDEN .....	2
3.1 Kommunens översiktsplan .....	2
3.2 Höga naturvärden .....	3
3.3 Gällande detaljplaner .....	4
3.4 Samlad bebyggelse.....	6
4. NULÄGESBESKRIVNING.....	6
4.1 Antal fastigheter, befolkning.....	6
4.2 Markägoförhållanden .....	6
4.3 Markförhållanden .....	7
4.4 Nuvarande va-situation .....	7
4.5 Trafik .....	7
5. FÖRSLAG.....	8

## TEXTBILAGOR

Schema beslutsprocess program  
Schema beslutsprocess detaljplan  
Preliminär tidsplan  
Sammanfattning gällande planbestämmelser

## KARTBILAGOR

Kartbilaga 1 Detaljplaner  
Kartbilaga 2 Samlad bebyggelse  
Kartbilaga 3 Strandskydd  
Kartbilaga 4 Kommunala och statliga markägare  
Kartbilaga 5 Jordarter  
Kartbilaga 6 Mälaren  
Kartbilaga 7 Kommunikationer  
Kartbilaga 8 Kulturmiljövård  
Kartbilaga 9 Naturvård  
Kartbilaga 10 Fritid och friluftsliv  
**Kartbilaga 11 Förslag till markanvändning**

## **1. INLEDNING**

### **1.1 Uppdrag**

Krägga / Stämsvik behandlas i Håbo kommuns översiktsplan som är antagen av kommunfullmäktige 1999-06-14 § 44. Under rubriken rekommenderad markanvändning anges:

För att utreda de närmare förutsättningarna av att bygga småhus inom området samt för att väga detta mot andra anspråk bör en fördjupad översiktsplan upprättas för området. Fram till dess bör inga nya bostäder byggas i området.

Vidare gäller för förändringsområde F4 Krägga att:

För att väga alla anspråk mot varandra och få ett genomarbetat förslag till utveckling av Krägga / Stämsviksområdet, skall en fördjupad översiktsplan upprättas.

### **1.2 Bakgrund**

Vatten- och avloppsfrågorna för de enskilt ägda fastigheterna i fritidshusområdena i Krägga / Stämsvik har diskuterats under ca 30 år. I februari 2003 påbörjas en utbyggnad med överföringsledning från Bålsta för anslutning till kommunalt vatten och avlopp. Flera års utredningsarbete på Miljö- och teknikförvaltningen i kommunen ligger till grund för den kommunala vatten- och avloppsanslutningen för Krägga och Stämsvik.

Andelen åretruntboende ökar successivt i området medan byggrätterna i gällande detaljplaner är avpassade för fritidsboende. Planbestämmelserna varierar också mellan olika bebyggelsegrupper och en del bebyggelse är inte detaljplanerad över huvud taget. Strandskyddet är upphävt i en stor del av planområdet vilket är otidsenligt.

### **1.3 Planeringsprocessen**

För Krägga / Stämsvik kommer detta program för detaljplanering att ersätta fördjupad översiktsplan. När programmet har godkänts i kommunstyrelsen fattas beslut om i vilken ordning området ska detaljplanläggas.

Schema för beslutsprocess, preliminär tidsplan och preliminärt förslag på etappindelning för planläggning av området finns som bilaga.

Syftet med ett detaljplaneprogram är att kommunens beslutsunderlag i ett tidigt skede skall breddas med de berördas erfarenheter och synpunkter. De berörda skall ges möjlighet till insyn och påverkan innan kommunens ställningstaganden är låsta.

### **1.4 Bygglovhantering medan planarbetet pågår**

Bygglov för nybyggnation av bostäder kan beviljas enligt gällande detaljplaner när anslutningspunkt för kommunalt vatten och avlopp finns framdragna till fastighetsgräns och är i funktion.

## **1.5 Miljökonsekvensbeskrivning**

En miljökonsekvensbeskrivning ska redogöra för konsekvenser av eventuellt diskuterade utbyggnadsalternativ och eventuella övriga förändringar.

## **1.6 Planområdet**

Området omfattar Krägga och Stämsvik med koncentrerad fritidsbebyggelse enligt avgränsning på programmets framsida.

# **2. HISTORIK**

## **2.1 Bebyggelsen**

### ***Krägga järnvägsstation***

Krägga järnvägsstation är uppförd omkring sekelskiftet 1900 och är välbevarad med en tidstypisk panelexteriör. Tågen stannade fram till 1967.

### ***Stämsvik fritidshusområde***

Intill järnvägen, längs Ekolsundsvikens natursköna stränder, växte det upp sommarvillområden vid 1900-talets början. Numera präglas Stämsvik av ett senare tillkommet stort planlagt fritidshusområde. I norra utkanten finns två välbevarade sommarvillor från 1900-talets början.

### ***Krägga fritidshusområde***

Avstyckningar för fritidshus i Krägga påbörjades 1959 och 1961 började tomter att säljas nere vid vattnet. Fritidshusägarna tog tåget från Stockholm till sina fritidshus i Krägga. Husen var ursprungligen små och har sedan byggts om och till.

# **3. PLANFÖRHÅLLANDEN**

## **3.1 Kommunens översiktsplan**

Kommunens gällande översiktsplan (antagen av KF 1999) visar att Krägga / Stämsviksområdet berörs av både den nya järnvägen och motorvägen. Två projekt som redan är genomförda.

Området är till stor del detaljplanelagt och utgör delvis samlad bebyggelse enligt plan- och bygglagen. Planområdet berörs vidare av följande uppräknade avsnitt ur kommunens översiktsplan:

### ***Kulturmiljövård***

Södra delen av programområdet ingår i, Krägga gård med omgivning, som anges som område av lokalt intresse för kulturmiljövården.

### ***Naturmiljövård***

I söder finns bevarandeområde N10, markerna runt Krägga där följande rekommendationer anges:

Markanvändning: nuvarande markanvändning bör fortsätta.  
Bebyggelseutveckling: ingen bebyggelse bör tillkomma.

## **Va**

Krägga / Stämsvikområdet har idag stora problem med va-frågan. Fritidsbebyggelseområden kan förvandlas till områden med permanent boende i den mån va-frågan kan lösas.

## **Mälaren**

Enligt 4 kap. 1, 2 §§ miljöbalken är Mälaren med öar och strandområden i sin helhet av riksintresse, med hänsyn till dess natur- och kulturvärden för turismen och det rörliga friluftslivet samt både för yrkesfisket och fritidsfisket. Ökad hänsyn måste tas till fisket i samband med sjöfart, muddring och vattenreglering.

Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma tillstånd endast om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar området natur- och kulturvärden.

Bestämmelserna utgör inget hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

Kommunens mål är att:

Mälaren och dess stränders värde för friluftslivet skall bevaras. Sjön skall skyddas mot förorenande utsläpp. Exploatering i form av bebyggelse m m skall regleras i känsliga partier. Skogsbruket skall bedrivas med särskild hänsyn till friluftslivet.

Tillgängligheten till Mälaren och dess stränder bör ytterligare öka under planeringsperioden. Detta kan åstadkommas med byggande av nya gång- och cykelvägar till och längs med lämpliga strandpartier.

## **Strandskydd**

För Mälaren gäller utvidgat strandskydd om 300 meter enligt länsstyrelsens beslut 1994-12-02.

Strandskydd bör införas även inom äldre detaljplaner (byggnadsplaner), d v s planer som kommit in till länsstyrelsen för fastställelseprövning före den 1 juli 1975.

## **Naturvårdsintressen och friluftsliv**

Markerna kring Krägga anges bland de områden som är värdefulla för det rörliga friluftslivet enligt Länsstyrelsens naturvårdsprogram.

Södra delen av området ingår i ett större område som är av mycket högt naturvärde enligt Länsstyrelsens naturvårdsprogram.

Mälaren anges inom planområdet i sin helhet som ett ekologiskt känsligt område. Enligt 3 kap 3 § miljöbalken skall mark- och vattenområden som är särskilt känsliga från ekologisk synpunkt så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön.

## **3.2 Höga naturvärden**

Enligt Skogsvårdsstyrelsen så är ett område i Stämsvik av högt naturvärde. Området är bevuxet med ädellövskog. Med begreppet höga naturvärden menas "framtidnyckelbiotoper", dvs biotoper som på 10-30 års sikt kan utvecklas till nyckelbiotoper.

### 3.3 Gällande detaljplaner

Inom området finns sex olika gällande detaljplaner. Fem detaljplaner är byggnadsplaner fastställda 1960, 1962, 1966, 1967 respektive 1968. Dessa planer gäller numera som detaljplaner och genomförandetiden anses ha löpt ut. Huvudmannaskapet för allmänna platser kvarligger på annan än kommunen. En detaljplan är en s k PBL-plan, tillkommen enligt den nya plan- och bygglagen. Den vann laga kraft 1996. Genomförandetiden för PBL-planen går ut 2005. Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken.

Under genomförandetiden får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares bestridande annat än om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetiden får planen ersättas, ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare.

Följande detaljplaner gäller inom området. Beteckningarna inom parentes är planernas registernummer, se kartbilaga 1. För sammanfattning av gällande planbestämmelser se textbilaga 3:

Byggnadsplan för del av Krägga 1:1 m fl (Ö2) är fastställd 1960-08-18 och avstyckningar har skett enligt denna. Planen innehåller ca 180 tomtplatser. Planen är i princip utbyggd och endast några enstaka obebyggda tomter återstår.

Byggnadsplanens byggrätt är avsedd för fritidshusändamål med minsta tomtstorlek 1500 m<sup>2</sup>, högst en tiondels byggnadsyta och fristående hus i en våning. Några enstaka tomter har fått byggrätter för att medge permanentboende med byggnadshöjd två våningar.

Bedömning: Planen fyller sin funktion för fritidshusboende men inte för permanent boende. Planen är fastställd före 1975 vilket innebär att den saknar strandskydd.

---

Byggnadsplan för Norrnäs (Ö3) är fastställd 1962-12-10 och avstyckningar har skett enligt denna. Planen innehåller 12 tomtplatser. Planen är i stort sett utbyggd.

Byggnadsplanen kompletterar föregående plan. Minsta tomtstorlek är 1300 m<sup>2</sup> och byggnadsytan är begränsad till 80 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad, 30 m<sup>2</sup> för uthus och fristående hus i en våning.

Bedömning: Planen fyller sin funktion för fritidshusboende men inte för permanent boende. Planen är fastställd före 1975 vilket innebär att den saknar strandskydd.

---



Byggnadsplan för Stämsvik 1:1 och Brunnsta 1:3 m fl (Ö 4) är fastställd av länsstyrelsen 1965-03-27 och enligt Kungl Maj:t:s beslut 1966-07-07. En stor del av den ursprungliga planen undantogs från fastställelse av länsstyrelsen och därefter undantogs ytterligare delar av planen av Kungl Maj:t. Den gällande planen innehåller ca 30 tomtplatser och är i stort sett utbyggd.

Byggnadsplanens byggrätt medger en tomtstorlek om minst 1000 m<sup>2</sup> och fristående byggnader i högst en våning.

Bedömning: Planen är otillräcklig eftersom byggrätterna inte är reglerade. Planen är fastställd före 1975 vilket innebär att den saknar strandskydd.

---

Byggnadsplan för Brunnsta 3:2-4, 5:11 m fl (Ö5) är fastställd 1967-01-12 och avstyckningar har skett enligt denna. Planen innefattar ett trettiotal tomtplatser för sportstugebebyggelse och är utbyggd enligt denna.

Byggnadsplanens byggrätt föreskriver minsta tomtplats 1300 m<sup>2</sup>, byggnadsyta 80 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad, 30 m<sup>2</sup> för uthus och fristående hus i en våning.

Bedömning: Planen fyller sin funktion för fritidshusboende men inte för permanent boende. Planen är fastställd före 1975 vilket innebär att den saknar strandskydd.

---

Ändring av byggnadsplan för Krägga 1:11 m fl (Ö6) är fastställd 1968-10-31 och avstyckningar har skett enligt denna. Planen innehåller endast två tomtplatser som båda är bebyggda.

Byggnadsplanens byggrätt anger minsta areal för tomtplats till 1500 m<sup>2</sup>, högst en tiondel av tomtplatsen får bebyggas med fristående hus i en våning.

Bedömning: Planen fyller sin funktion för fritidshusboende men inte för permanent boende. Planen är fastställd före 1975 vilket innebär att den saknar strandskydd.

---

Detaljplan för del av Brunnsta 5:2, Stora Stämsvik (269) vann laga kraft 1996-05-22 och har genomförandetid som upphör 2005-12-31. Planens syfte är att ge möjlighet att uppföra ytterligare ett fritidshus förutom de två befintliga. Fastigheten ska också kunna delas i tre separata fastigheter. Byggnationen är genomförd.

Detaljplanens byggrätt medger friliggande hus i en våning med tillåten byggnadsarea 150 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad och 50 m<sup>2</sup> för uthus (utöver vissa befintliga uthus). Kvarteretsmarken får högst indelas i tre fastigheter. Vattenområdet nedanför allmän platsmark får inte överbyggas eller utfyllas.

Vattenområde i anslutning till tomtmark får överbyggas eller utfyllas för mindre bryggor och dylikt.

Bedömning: Detaljplanen är aktuell och behöver inte ändras. Strandskydd (300 m) råder förutom inom kvartersmark.

---

### **3.4 Samlad bebyggelse**

En del av området där byggnadsplan för Stämsvik 1:1 och Brunnsta 1:3 m fl (Ö 4) undantogs från fastställelse ingår i s k samlad bebyggelse. Begreppet samlad bebyggelse innebär ett område med 10 - 20 bostadshus, butiker, industribyggnader etc där de bebyggda tomterna gränsar till varandra eller åtskiljs av väg, parkmark o d. De särskilda bestämmelser för en- och tvåbostadshus med undantag från viss bygglovplikt gäller inte inom områden med samlad bebyggelse.

## **4. NULÄGESBESKRIVNING**

### **4.1 Antal fastigheter, befolkning**

I fritidshusområdena finns totalt 215 bofasta personer. Av dessa är 38 personer under 18 år och 30 personer över 65 år (SCB 2001-03-26).

På 103 fastigheter har ägaren samma bostadsadress som fastigheten, enligt fastighetsregistret, som då antas fungera som helårsbostad. Enligt samma källa uppgår totala antalet fastigheter i fritidshusområdena till 284. 13 fastigheter är obebyggda. Andelen helårsboende utgör 36 % av det totala antalet fastigheter.

Sommartid ökar befolkningen. Med 271 bebyggda fastigheter och ett antagande om 2,7 personer / hushåll fås en sommarbefolkning på 732 personer.

### **4.2 Markägoförhållanden**

I Krägga och Stämsvik är de bebyggda fastigheterna i privat ägo.

Kommunen äger ett större markområde mellan Stämsvik och motorvägen och litet mark i norra Krägga.

Gemensam mark i Krägga ägs till största delen av Krägga tomtägares ekonomiska förening, en mindre del ägs av Krägga Tomt AB.

Den nya banvallen ägs av Staten Banverket och den gamla banvallen ägs av Staten SJ, Håbo kommun, samfälligheter, tomtägarföreningar, enskilda företag och privatpersoner.

Övrig mark ägs av olika privatpersoner.

#### **4.3 Markförhållanden**

Enligt jordartskartan består de högre partierna av berg och runt om dessa består marken av morän. I lägre partier utgörs marken av lera.

#### **4.4 Nuvarande va-situation**

Vattenförsörjningen tillgodoses via lokala brunnar. För bevattning finns ett mindre system baserat på vatten från Mälaren. Avloppsvatten behandlas lokalt i slutna tankar, avloppsbrunnar eller med lokala utsläpp. Det saknas lokala förutsättningar för lokala avloppsutsläpp kombinerat med säker vattenkvalitet i områdets brunnar. De sanitära förhållandena inom området har försämrats med ökad byggnation, ökad andel permanentboende samt ökad mängd avloppsutsläpp lokalt intill befintliga brunnar.

De sanitära olägenheterna inom Krägga / Stämsviksområdet har nu uppnått en sådan nivå att Miljö- och hälsoskyddsavdelningen bedömer risken så stor att inga nya utsläpp kan accepteras.

Tomtföreningen inom Krägga / Stämsviksområdet har i egen regi utfört egna utredningar, via utskick och möten informerat medlemmarna samt haft omröstningar. I en skrivelse till Håbo kommun daterad 2000-05-21 överläter föreningen formellt initiativet till kommunen.

Sedan hösten 2000 har miljö- och teknikförvaltningen på kommunen arbetat med en va-utredning som nu resulterar i att Krägga och Stämsvik förses med kommunalt vatten- och avloppsnät.

#### **4.5 Trafik**

Krägga nås via väg 542 som börjar vid Norra trafikplatsen i Bålsta och slutar ungefär vid sommaraffären i Krägga. Vägverket ansvarar för vägen.

Övriga vägar inom området ingår i samfälligheter.

Frågan om anslutning av Krägga / Stämsviksområdet till E18 vid Ekolskrog har i två olika sammanhang varit föremål för diskussion i kommunen. Dels 1987-88 vid planeringen av den nya motorvägen och rastplatsen, dels hösten 1991 vid planeringen av Mälarbanan. Vid det senare tillfället ställdes frågan av Brunnsta – Stämsviks fastighetsägarförening till kommunens dåvarande tekniske direktör som sände den vidare till Vägverket. De två alternativa förslag som de boende hade utarbetat avsågs av Vägverket.

Vid ett möte 1999 mellan kommunen och Vägverket Region Mälardalen aktualiserades frågan om att ordna en anslutning mellan rastplatsen och Krägga / Stämsvik. Skälet var det ökande permanentboendet inom området. Vägverket arbetade av det skälet, våren 2002, med en förstudie kallad Väg 542 anslutning till E18 trafikplats Ekolskrog. Som en del i förstudien genomfördes en enkätundersökning, om resvanor och inställning till eventuell anslutning till Ekolskrogs trafikplats, riktad till samtliga fastighetsägare inom Krägga / Stämsvik.

En sammanfattning av resultatet av enkäten redovisas här. Svarsfrekvensen var 62 %. Av dessa ville 39 % ha en anslutning medan 57 % var emot. Över två tredjedelar av de som var för en anslutning kom från den östra delen av området, medan nästan två tredjedelar av nejsägarna kom från områdets västra del. Andelen positiva är något större bland permanent boende än bland fritidsboende. Av de som framförde synpunkter på de olika alternativen till vägsträckning menade 64 % att alternativ 2 var det bästa, med en liten övervikt åt alternativ 2a. 20 % tyckte att alternativ 1 var det bästa. Resvaneundersökningen visade att de flesta reser mot Bålsta / Stockholm, 218 personer reser sträckan dagligen eller några gånger per vecka med bil eller motorcykel. 40 personer uppger att de tar bussen. 42 personer åker mot Enköping med bil eller motorcykel medan endast tre åker kollektivt i den riktningen.

Vägverket beslutade 2002-10-03 att inte gå vidare med vägutredning. Argumentet var att en förlängning av väg 542 genom området skulle ge intrång och störningar av sådan omfattning att det för närvarande inte står i proportion till nyttan. Samtidigt refererade Vägverket till kommunens yttrande där man meddelat att man planerar att upprätta detaljplan över området och vill ha en anslutning. Och vidare att det i så fall kan vara lämpligt att ta med anslutningen i samband med planförslaget.

En anslutning till E 18 trafikplats Ekolskrog föreslås i ett läge som i princip överensstämmer med alternativ 2a i vägverkets förstudie. I den norra delen har vägens sträckning flyttats närmare motorvägen.

I samband med utbyggnaden av Mäljarbanan lämnades två olika motioner angående gång- och cykelväg över Ekolsundsviken. Dessa behandlades i Kommunfullmäktige § 50 / 1995 respektive Kommunfullmäktige § 47 / 1999. Av det äldre beslutet framgår att de boende längs den gamla banvallen inte önskar att hela banvallen görs om till gång- och cykelväg. På vissa villkor kan man tänka sig att delsträckan Smedsvägen – kommungränsen utnyttjas som gång- och cykelväg. Sammanfattningsvis konstateras att arbete pågår för att möjliggöra förbindelsen men att inget ytterligare kan göras förrän en uppgörelse föreligger från Banverket.

I det senare beslutet accepterar Håbo kommun Banverkets förslag under förutsättning att Enköpings kommun gör detsamma. Vidare ges Tekniska nämnden i uppdrag att, i samråd med Enköpings kommun, genomföra en utbyggnad till gång- och cykelväg inom ramen för de medel som Banverket bidrar med. Vid behov av ytterligare medel ska frågan prövas i det ordinarie budgetarbetet.

I programarbetet föreslås gång- och cykelväg på banvallen från Mäljarvägen till Enköpings kommungräns.

## 5. FÖRSLAG

I Krägga och Stämsvik pågår en omvandling från fritidsboende till åretruntboende. Ett stort antal fastigheter är idag bebodda året runt. Det finns önskemål om att bygga till befintliga hus, önskemål om att bygga nya

bostadshus på obebyggda tomter och önskemål om att avstycka fastigheter för bebyggelse.

Samtidigt håller vatten- och avloppssituationen på att få en permanent lösning.

I samband med va-utredningen har en grov uppskattning gjorts att Krägga / Stämsviksområdet kan byggas ut till totalt maximalt 400 fastigheter, vilket innebär en kapacitet ur va-synpunkt som medger ca 115 nya fastigheter. Det är det nya vatten- och avloppsnätet som är dimensionerande.

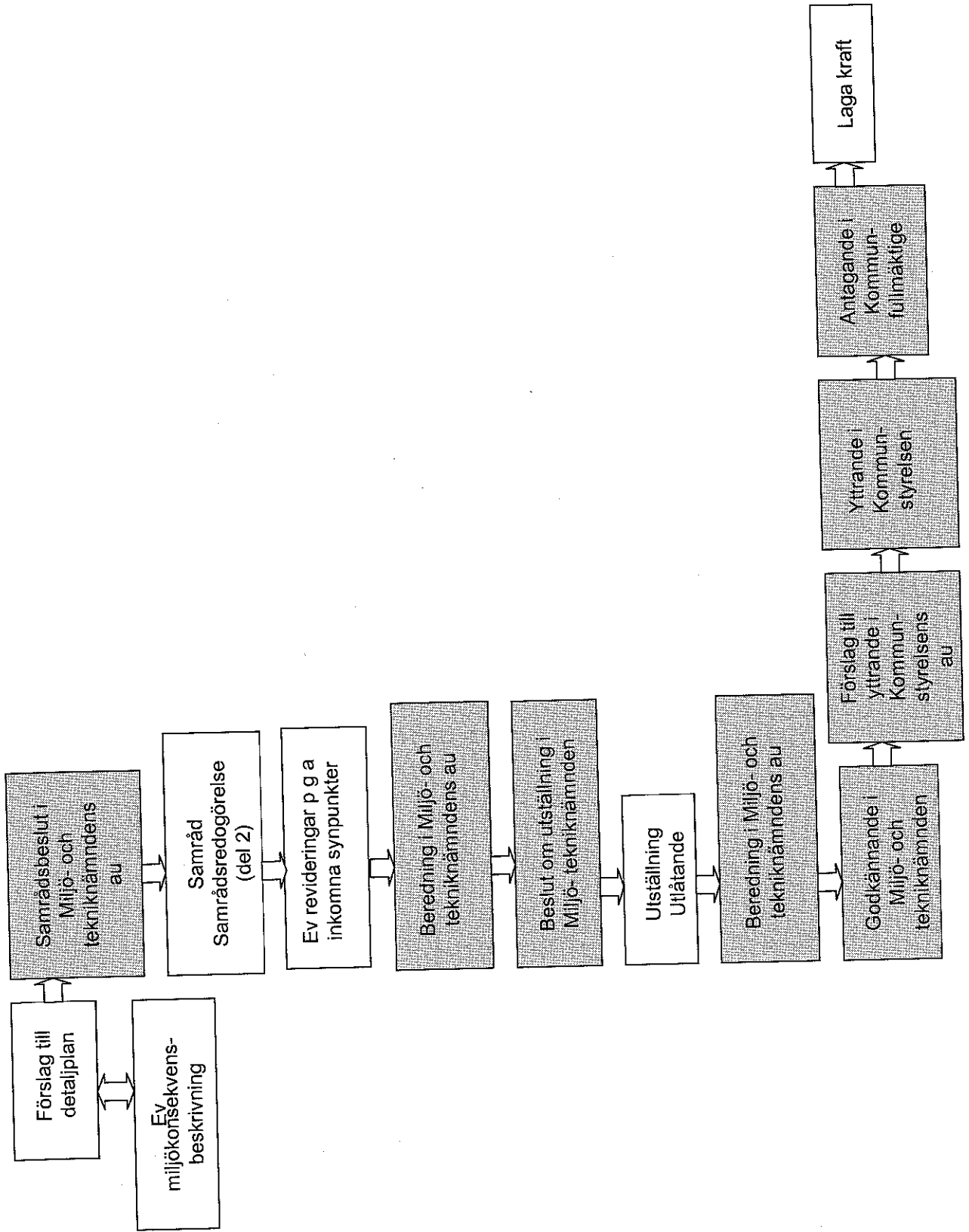
Samtliga detaljplaner för bostadsbebyggelse i Krägga och Stämsvik bör ersättas med nya, förutom den plan som har utformats enligt den nya plan- och bygglagen vilken endast berör tre fastigheter i Stämsvik. Område som omfattas av samlad bebyggelse och övrig bostadsbebyggelse i Krägga och Stämsvik inom planlöst område bör detaljplaneläggas. All föreslagen ny bostadsbebyggelse ska föregås av detaljplaneläggning.

Förslag till markanvändning redovisas på kartbilaga 11. Där redovisas kommunens förslag på möjliga utredningsområden för nya bostäder, sträckning för motorvägsanslutning, gång- och cykelväg på banvallen, nya serviceinrättningar och ny småbåtshamn. På samma karta redovisas förfrågningar om avstyckningar från enskilda markägare för nya bostäder och förfrågan om ny väg till snickerifabriken och ny gång- och cykelväg mellan Stämsvik och Ekolskrog. Antalet tomtplatser inom varje område är endast ungefärligt angivet. Först i detaljplaneskedet kommer antalet möjliga och lämpliga tomter att kunna preciseras närmare.

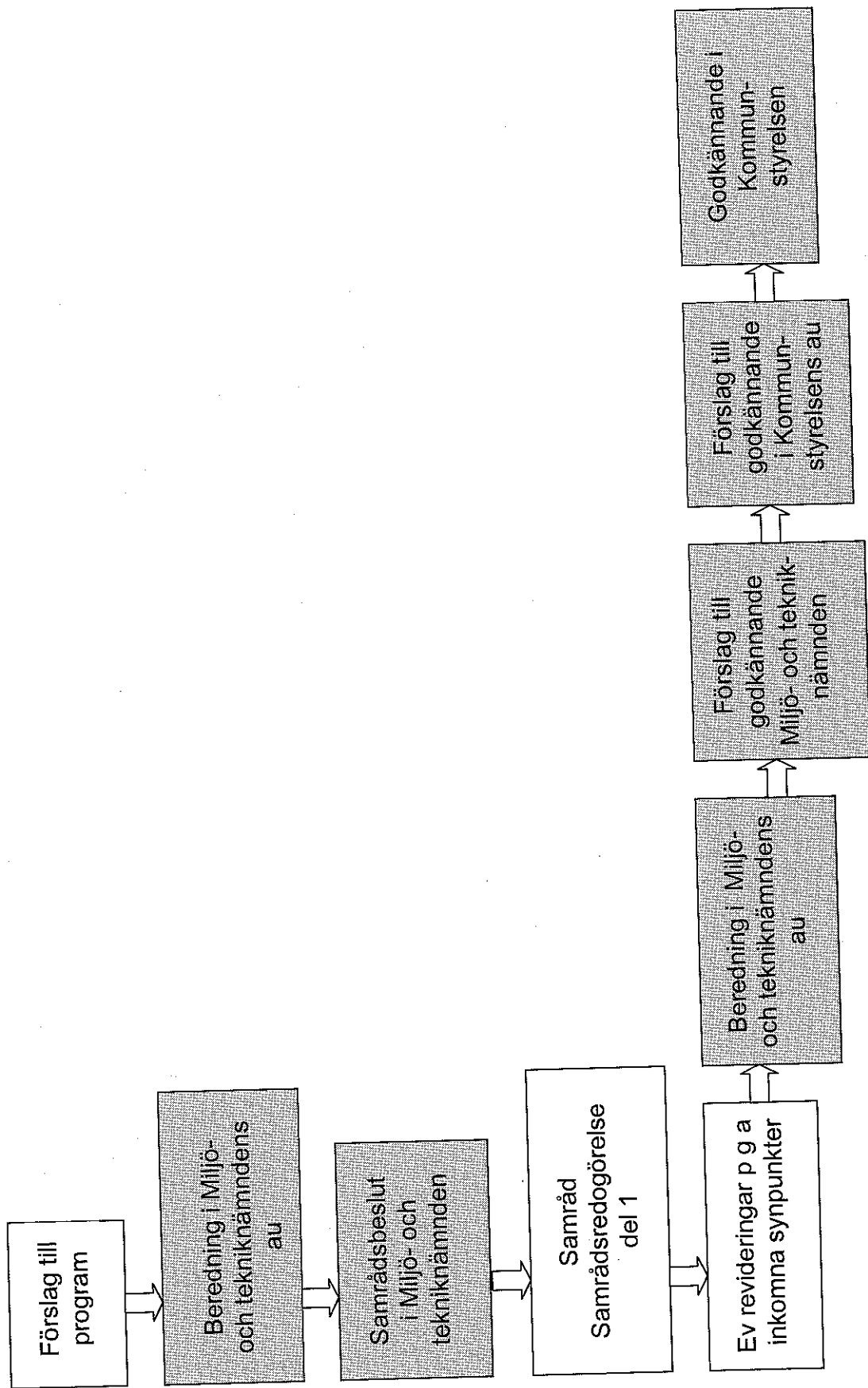
De förslag som finns med på markanvändningskartan har bedömts som lämpliga för vidare utredning i detaljplan. Förslaget innehåller ca 140 nya lägen för fastigheter. Vid närmare studier av utredningsområdena eftersträvas att uppnå mellan ca 65 och 115 nya fastigheter för att klara tröskelvärdet för vatten- och avloppstaxan. Det innebär att det totala antalet fastigheter i Krägga / Stämsviksområdet skulle komma att uppgå till mellan ca 350 och 400 fastigheter efter utbyggnad vilket är i överensstämmelse med vatten- och avloppsutredningen.

En illustration till möjliga nya detaljplaner visar ett förslag i grova drag till hur området skulle kunna detaljplaneläggas i olika etapper. Ingen särskild ordningsföljd föreslås.

# Beslutsgång detaljplan normalt förfarande



## Beslutsgång program för detaljplan



## TIDSPLAN PROGRAM FÖR DETALJPLANERING KRÄGGA / STÄMSVIK

Förslag till program	november 2002
Förslag till samrådsbeslut TN au 021119 § 101	19 november 2002
Beslut om att godkänna programförslag / uppdrag att skicka planprogram på samråd TN 021203 § 101	3 december 2002
Samråd	20 december 2002 – 31 januari 2003
Samrådsredogörelse / ev revidering p g a inkomna synpunkter	februari 2003
Beredning i Miljö- och Tekniknämndens au	11 mars 2003
Förslag till godkännande i MTN	25 mars 2003
Förslag till godkännande i KSau	14 april 2003
Godkännande i KS Detaljplaneuppdrag i KS	28 april 2003



### **Sammanfattning av gällande planbestämmelser**

Byggnadsarea är den yta en byggnad upptar på marken  
Byggnadshöjd är ungefär lika med takfotshöjden

#### **Ö2 (ca 180 tomter)**

*Minsta tomtarea:* 1500 m<sup>2</sup>

*Största bygg rätt:* 1/10 byggnadsarea av tomtarea

*Hustyp:* fristående

*Högsta våningsantal:* 1 + källare + vind, 2 (6 tomter) + källare + vind

*Högsta byggnadshöjd:* envåningshus 3,5 m och tvåvåningshus 7,5 m

*Antal byggnader:* en huvudbyggnad, ett uthus eller annan gårdsbyggnad

#### **Ö3 (12 tomter)**

*Minsta tomtarea:* 1300 m<sup>2</sup>

*Största bygg rätt:* 80 m<sup>2</sup> + 30 m<sup>2</sup>

*Hustyp:* fristående

*Högsta våningsantal:* 1 + källare + vind

*Högsta byggnadshöjd:* bostadshus 3,5 m och uthus 3,0 m

*Antal byggnader:* ingen uppgift

#### **Ö4 (ca 30 tomter)**

*Minsta tomtarea:* 1000 m<sup>2</sup>

*Största bygg rätt:* oreglerad

*Hustyp:* fristående

*Högsta våningsantal:* 1 + källare + vind

*Högsta byggnadshöjd:* bostadshus 3,0 m och uthus 2,5 m

*Antal byggnader:* huvudbyggnad och gårdsbyggnad sammanbyggda till en enhet

*Övrigt:* Gårdsbyggnad och skärmtak för bil på punktprickad mark under vissa villkor

#### **Ö5 (ca 30 tomter)**

*Minsta tomtarea:* 1300 m<sup>2</sup>

*Största bygg rätt:* 80 m<sup>2</sup> + 30 m<sup>2</sup>

*Hustyp:* fristående

*Högsta våningsantal:* ingen uppgift

*Högsta byggnadshöjd:* bostadshus 3,7 m och uthus 2,5 m

*Antal byggnader:* ingen uppgift

#### **Ö6 (2 tomter)**

*Minsta tomtarea:* 1500 m<sup>2</sup>

*Största bygg rätt:* 1/10 byggnadsarea av tomtarea

*Hustyp:* fristående

*Högsta våningsantal:* 1 + källare + vind

*Högsta byggnadshöjd:* 3,5 m

*Antal byggnader:* en huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad

#### **269 (3 tomter)**

*Minsta tomtarea:* högst tre fastigheter

*Största bygg rätt:* 150 m<sup>2</sup> + 50 m<sup>2</sup> + befintliga uthus

*Hustyp:* friliggande

*Högsta våningsantal:* 1 + källare + vind

*Högsta byggnadshöjd:* bostadshus 4,0 m och uthus 2,6 m

*Antal byggnader:* högst en huvudbyggnad



# Samlad bebyggelse

## Teckenförklaring

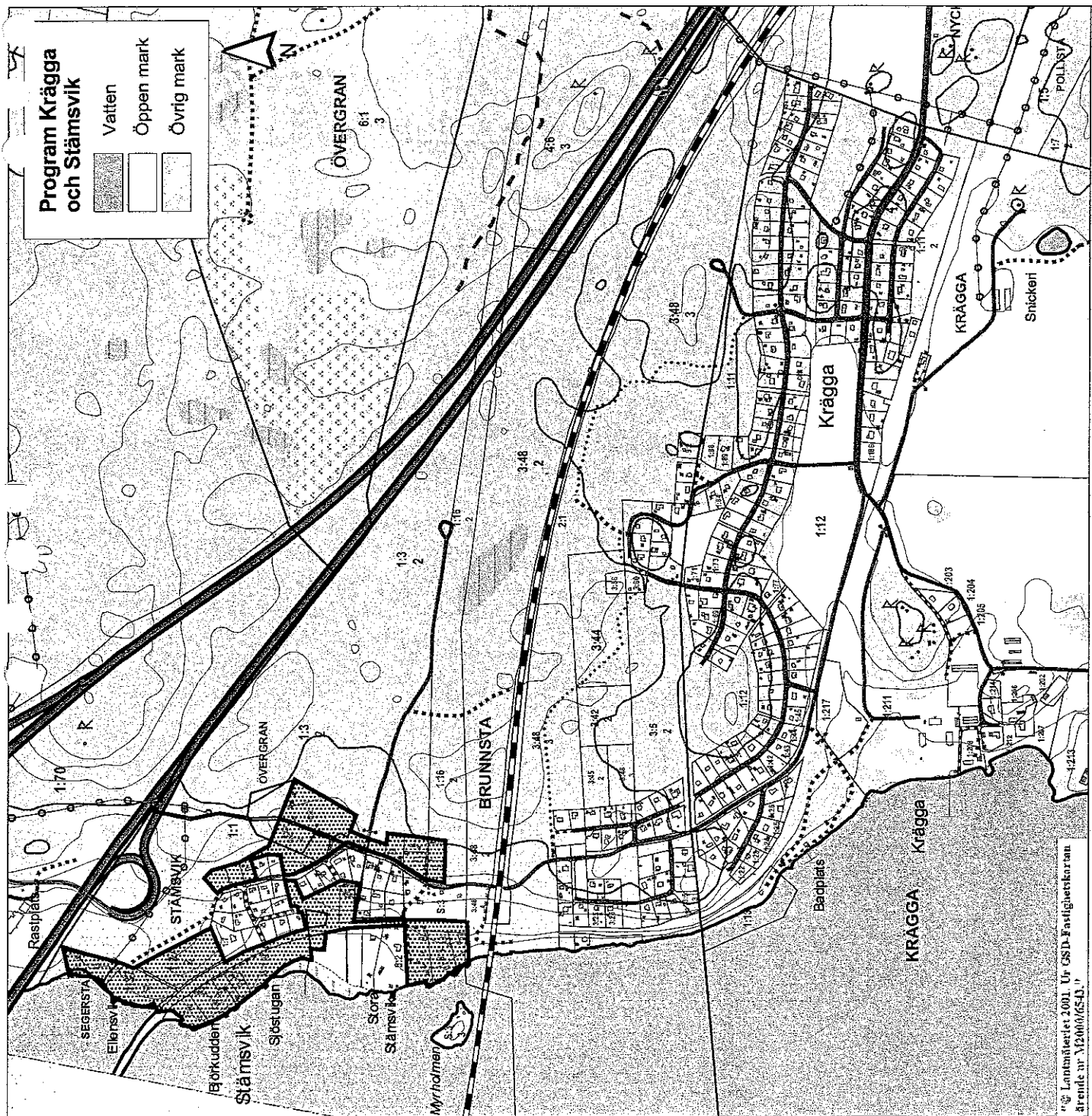
Samlad bebyggelse



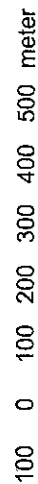
Område med samlad bebyggelse

### Program Krägga och Ståmsvik

- Vatten
- Öppen mark
- Övrig mark



Skala 1:12500



Kartunderlag från GSD Fastighetskartan, jan 2003.

# Strandskydd

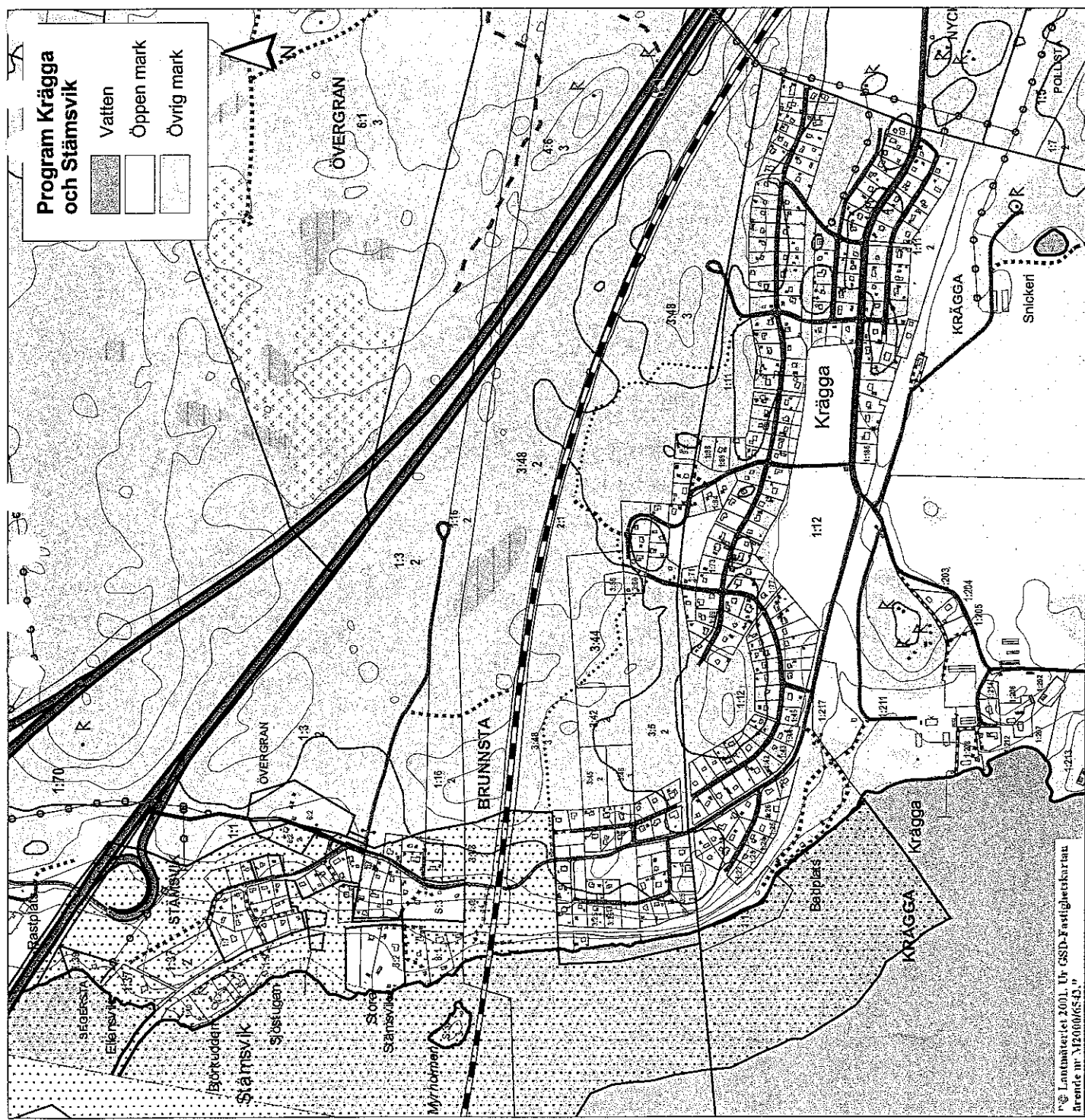
## Teckenförklaring



Strandskydd inom programområdet

### Program Krägga och Stämsvik

-  Vatten
-  Öppen mark
-  Övrig mark



Skala 1:12500

100 0 100 200 300 400 500 meter






Kartunderlag från GSD Fastighetskartan, jan 2003.

© Lantmateriet 2001. Ur GSD-Fastighetskartan  
Ärende nr. VE2000/6543.




# Kommunala och statliga markägare

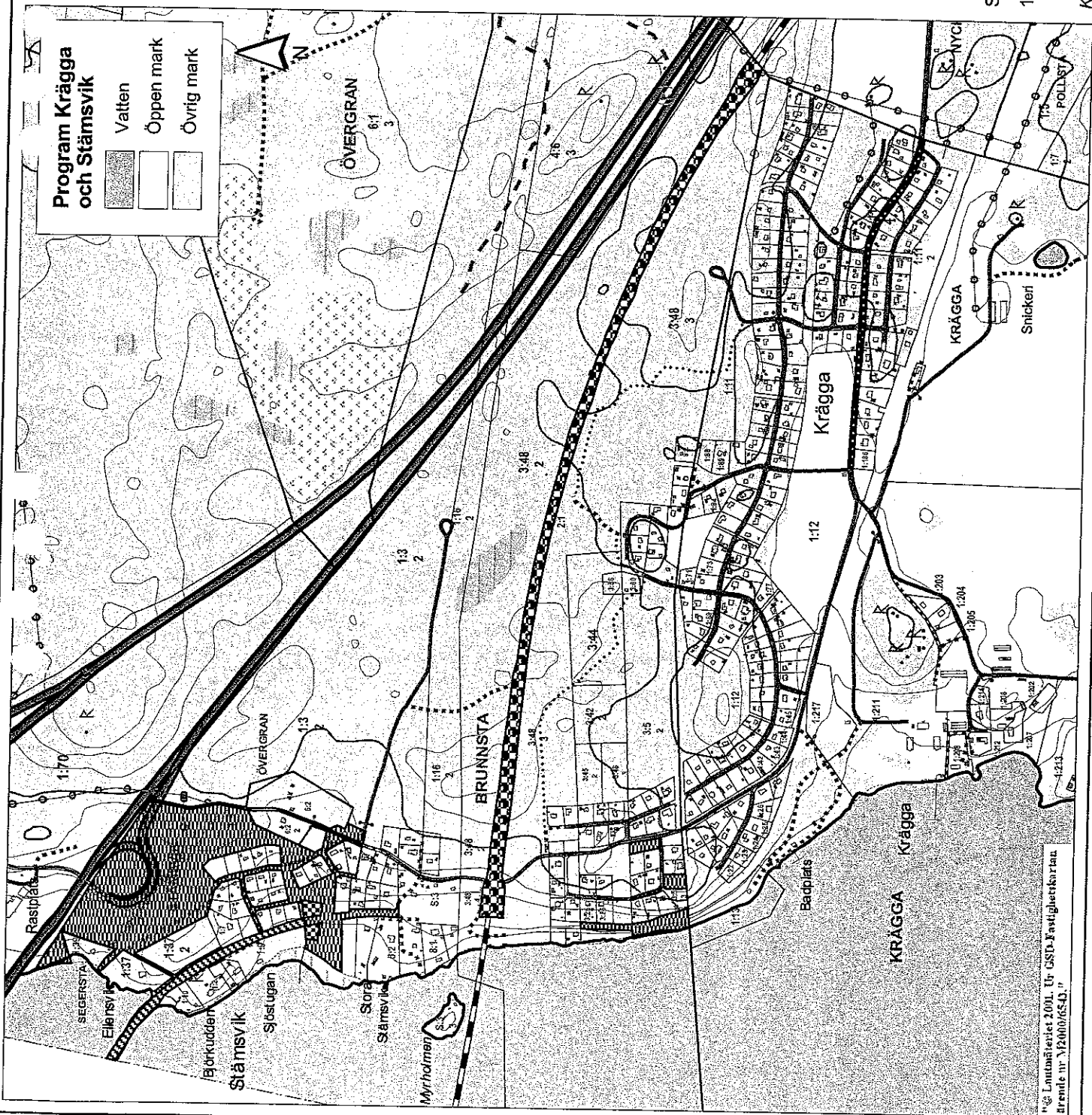
## Teckenförklaring

### Markägare Krägga

-  HÅBO KOMMUN
-  HÅBO FASTIGHETS-AB
-  STATEN BANVERKET
-  STATEN SJ
-  STATEN VÄGDISTRIKT

### Program Krägga och Ståmsvik

-  Vatten
-  Öppen mark
-  Övrig mark



Skala 1:12500



Kartunderlag från GSD Fastighetskartan, jan 2003.

© Lantmäteriet 2001. Ut: GSD-Fastighetskartan. Bredde nr Y2000/65.D.



# Jordarter

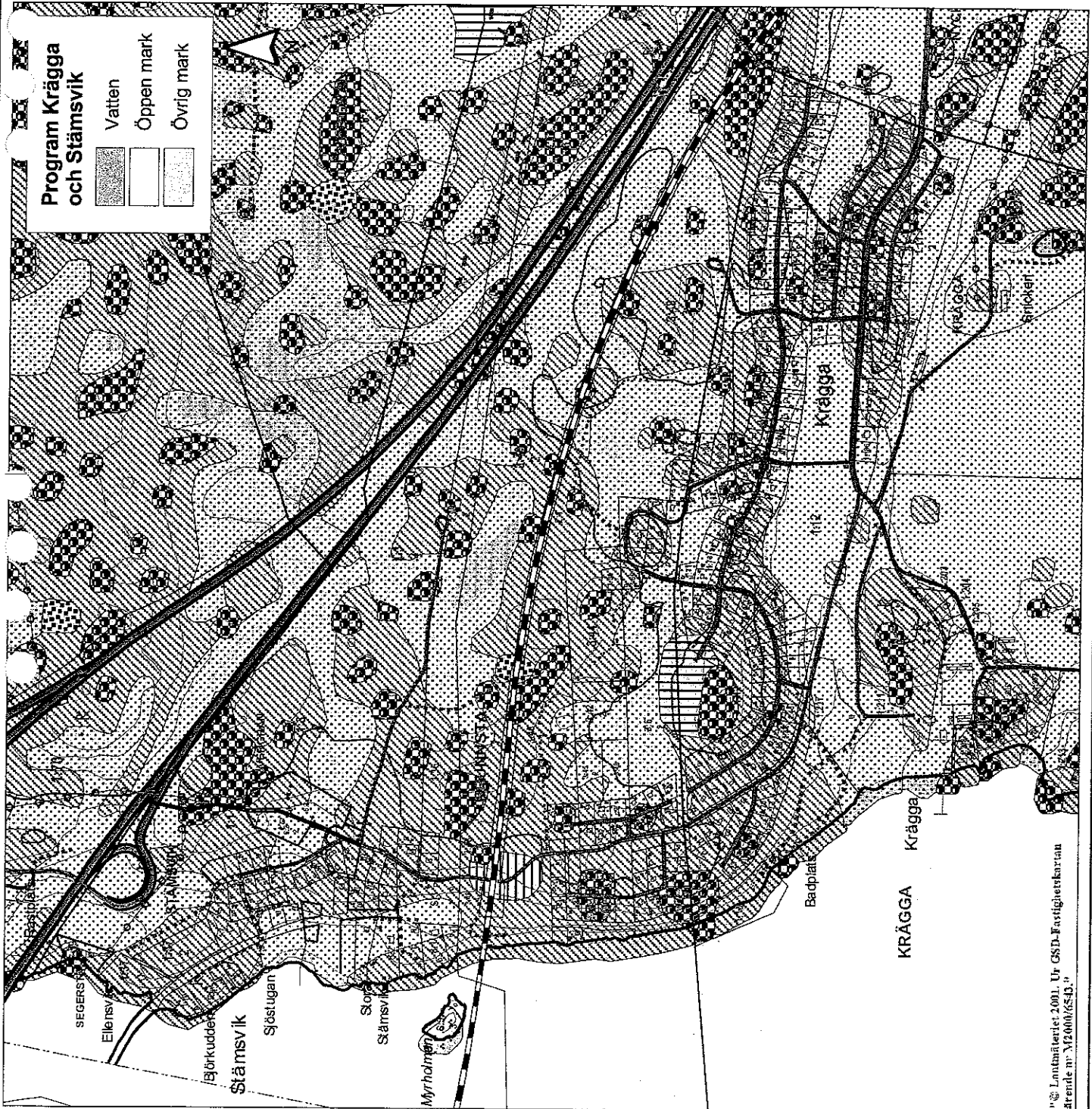
## Teckenförklaring

### Jordartsdata

	Organisk jordart
	Ler
	Sand
	Grus
	Isåvssediment, sand-block
	Morän
	Berg
	Vatten

### Program Krägga och Ståmsvik

	Vatten
	Öppen mark
	Övrig mark



Skala 1:12500



Kartunderlag från GSD Fastighetskartan, jan 2003.




# Mälaren

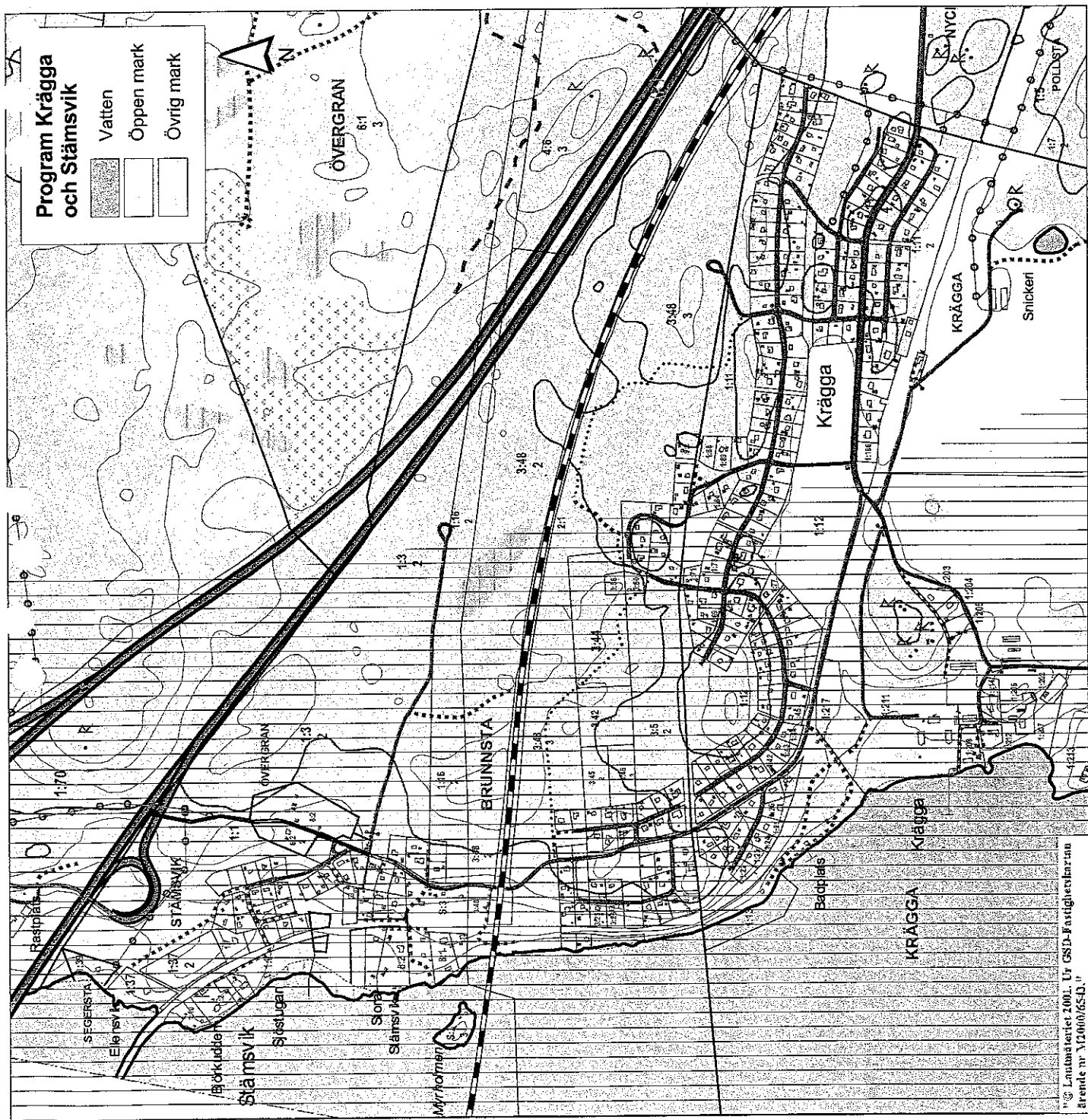
## Teckenförklaring

Hushållning med mark och vatten (4 kap MB),  
riksintresse för friluftslivet, Mälaren med öar  
och strandområden



### Program Krägga och Ståmsvik

-  Vatten
-  Öppen mark
-  Övrig mark



Skala 1:12500

100 0 100 200 300 400 500 meter








Kartunderlag från GSD Fastighetskartan, jan 2003.



© Lantmäteriet 2001. Ut GSD-Fastighetskartan  
Ärend nr. V1246/05543.0

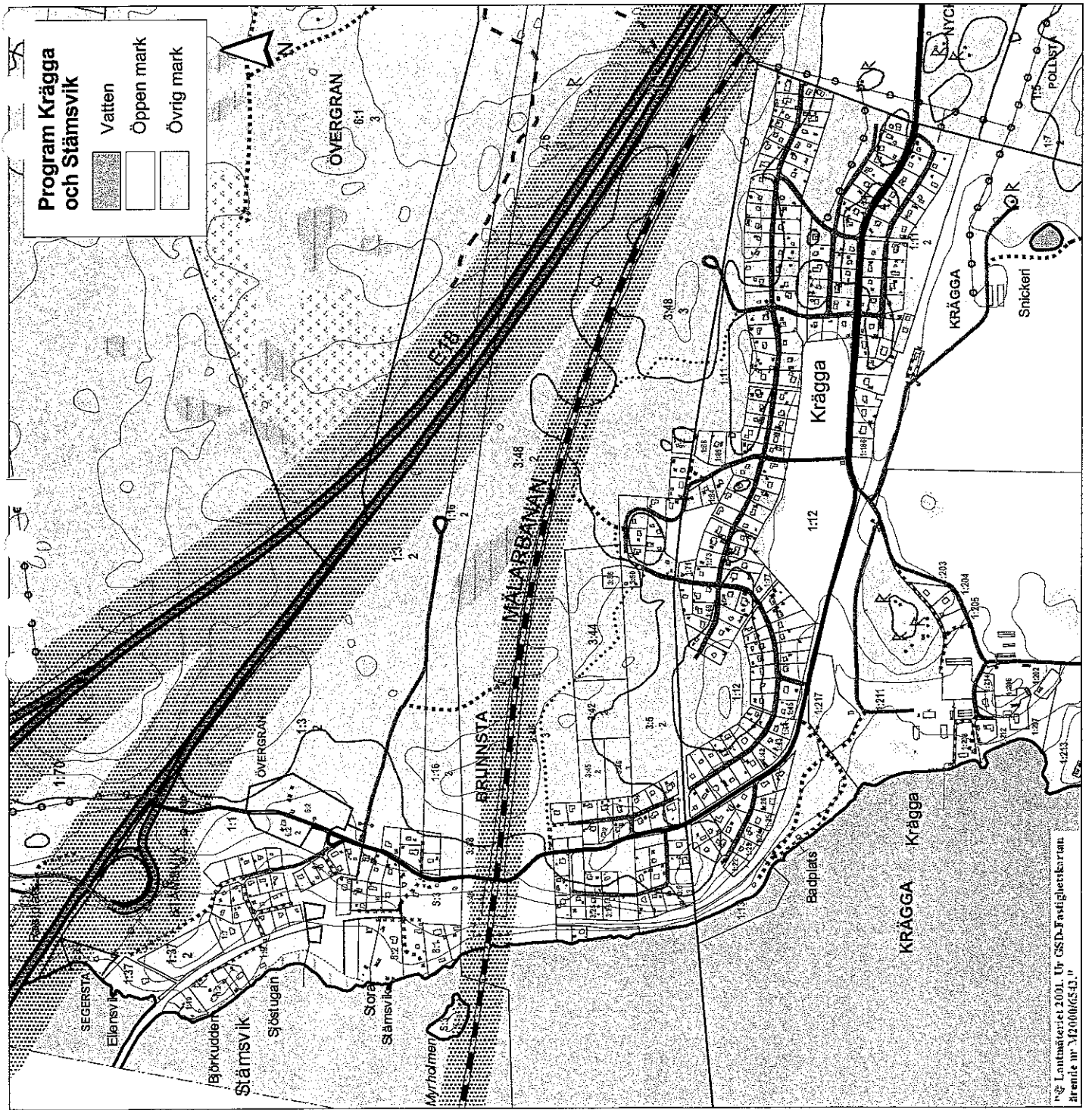
# Kommunikationer

## Teckenförklaring

-  Motorväg
-  Järnväg med dubbelspår
-  Busslinje
-  Bullergräns 55 dBA, motorväg E18
-  Bullergräns 55 dBA, järnväg Mälärbanan

## Program Krägga och Ståmsvik

-  Vatten
-  Öppen mark
-  Övrig mark



Skala 1:12500

100 0 100 200 300 400 500 meter

Kartunderlag från GSD Fastighetskartan, jan 2003.

© Lantmateriet 2001. Ut: GSD-Fastighetskartan. Ärendenr. Y2106/03GSD. 10



# Kulturmiljövärd

## Teckenförklaring

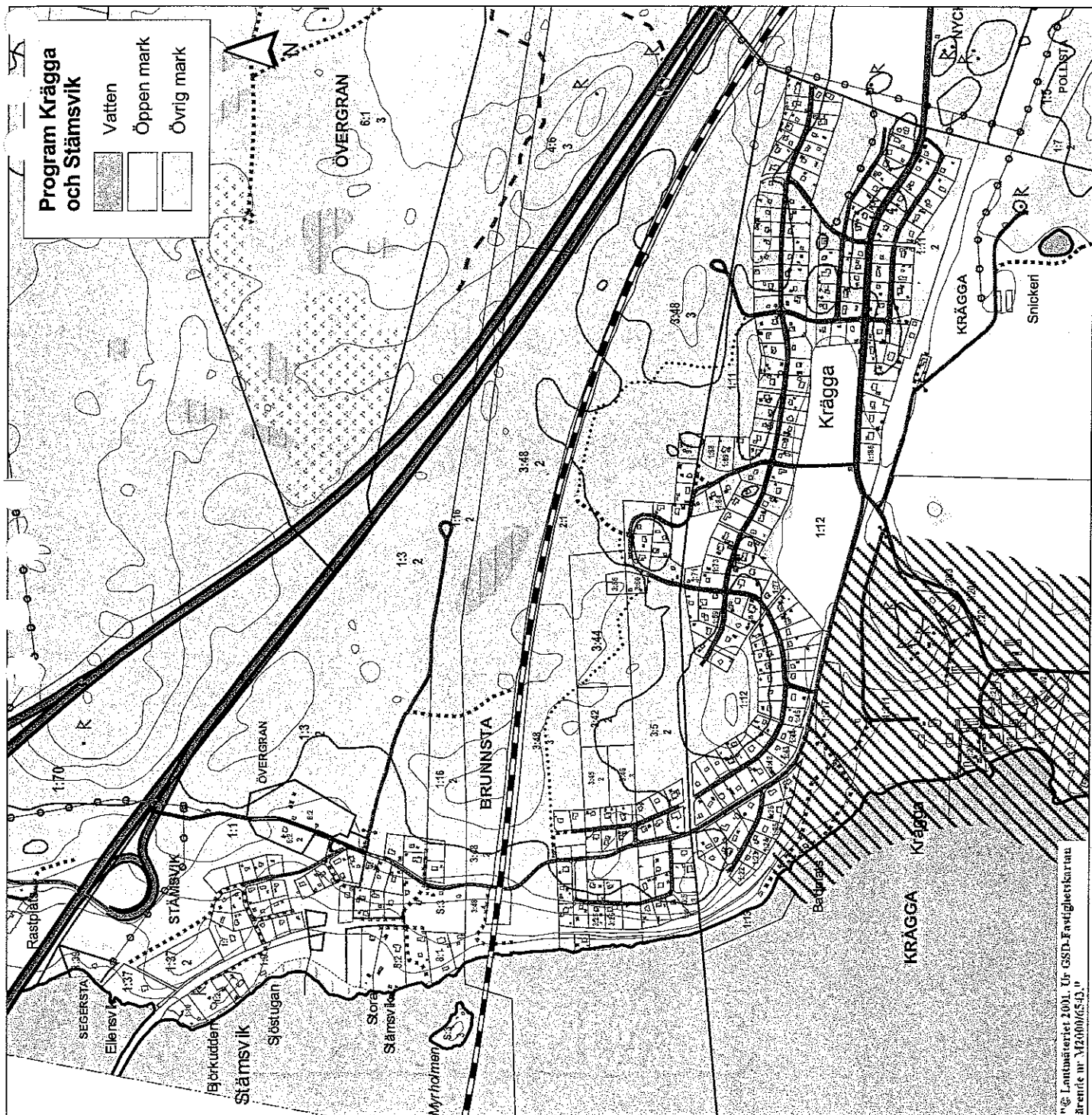
Kulturmiljövärd

Område av lokalt intresse, Krägga



### Program Krägga och Ståmsvik

- Vatten
- Öppen mark
- Övrig mark







Skala 1:12500



Kartunderlag från GSD Fastighetskartan, jan 2003.

# Naturvård

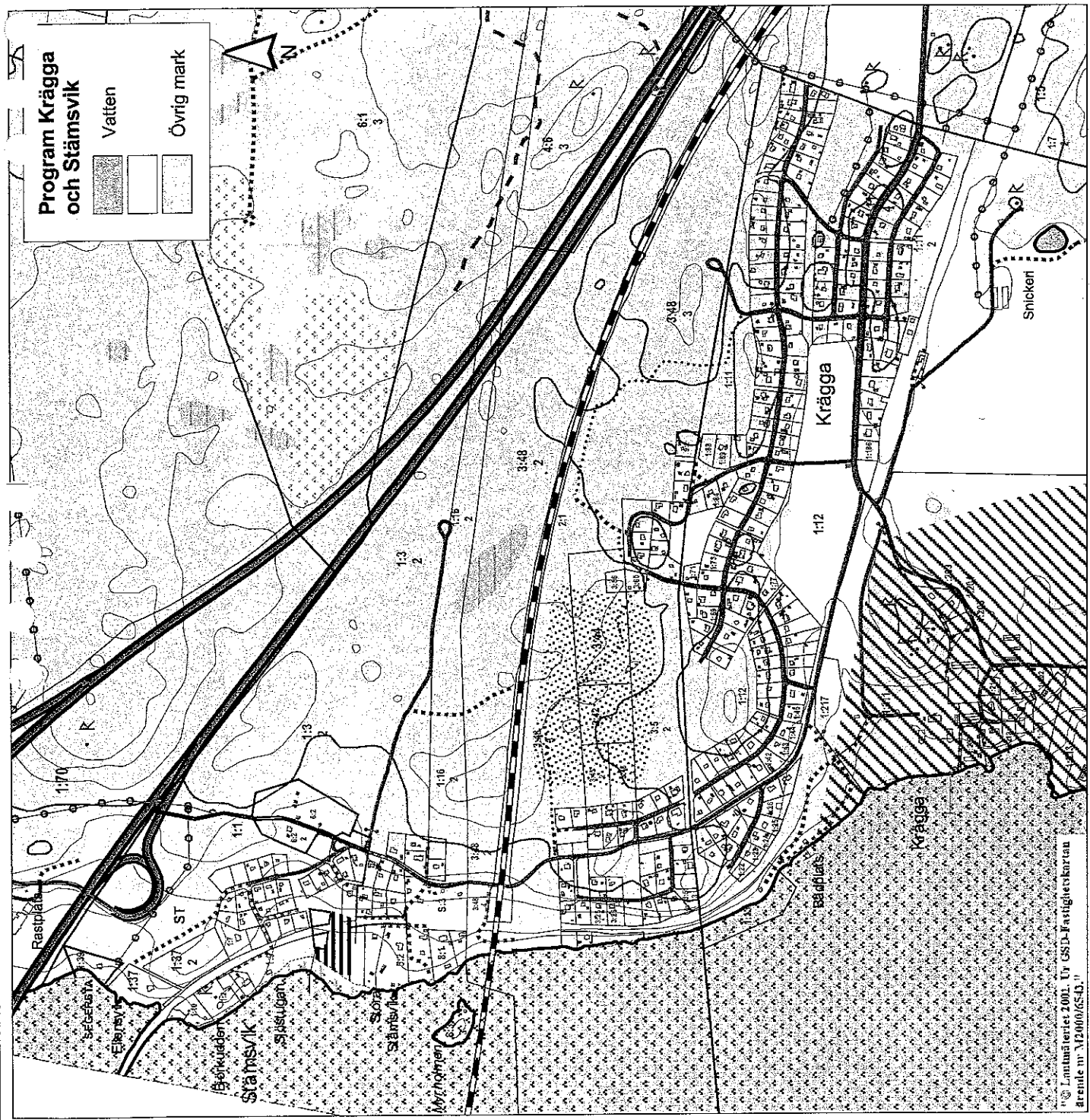
## Teckenförklaring

- Naturvård**
-  Ekologiskt känsliga områden enligt Länsstyrelsen
  -  Mycket högt naturvärde enligt Länsstyrelsen
  -  Höga naturvärden enligt Skogsvårdsstyrelsen
  -  Naturmark

Skala 1:12500



Kartunderlag från GSD Fastighetskartan, jan 2003.



© Lantmäteriet 2003. Ur GSD-Fastighetskartan, ärendenr. M2000/65-D.

# Fritid och friluftsliv




## Teckenförklaring

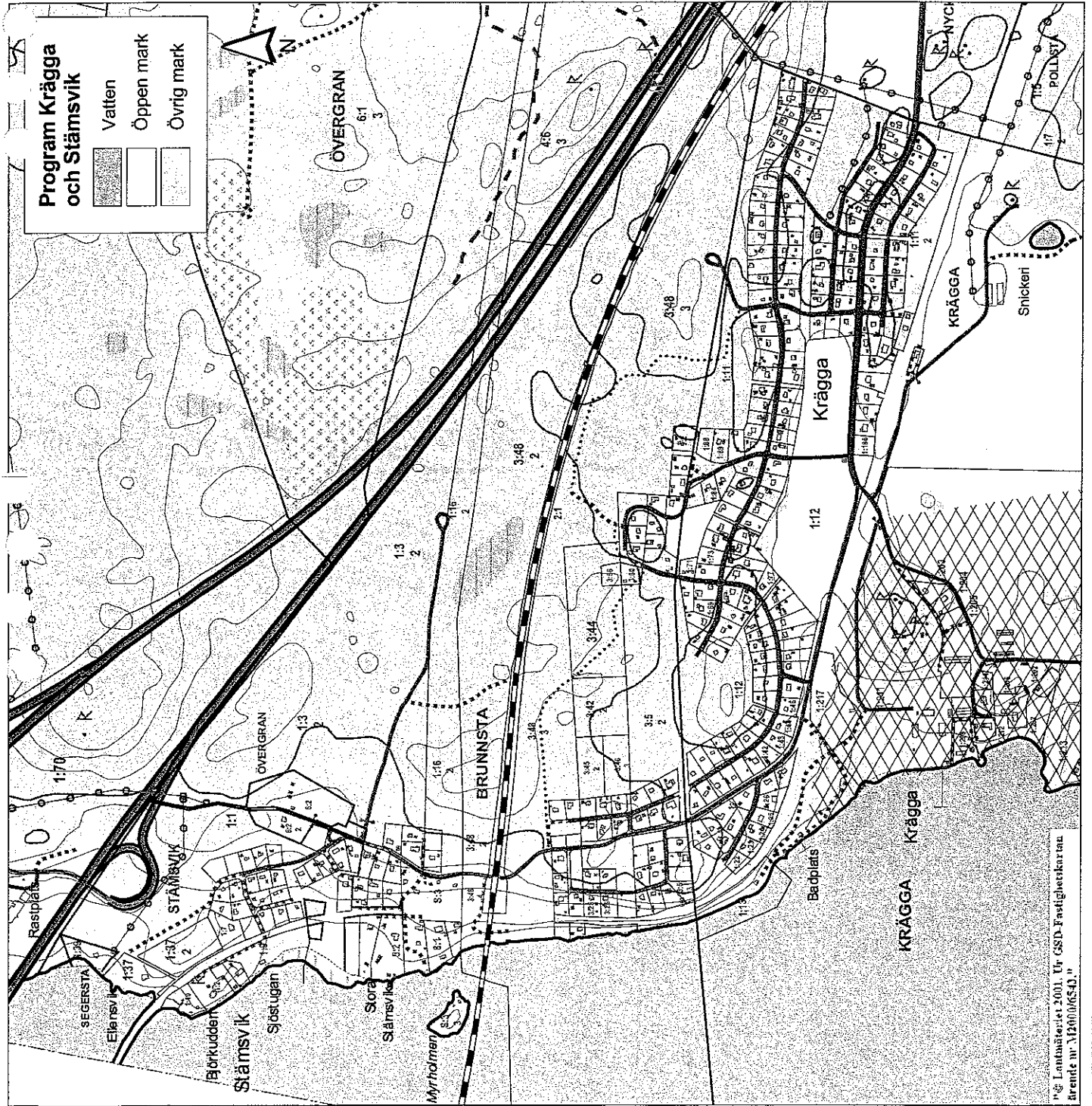
Rörligt friluftsliv enligt Länsstyrelsen

Område värdefullt för det rörliga friluftslivet, markerna kring Krägga



### Program Krägga och Ståmsvik

-  Vatten
-  Öppen mark
-  Övrig mark



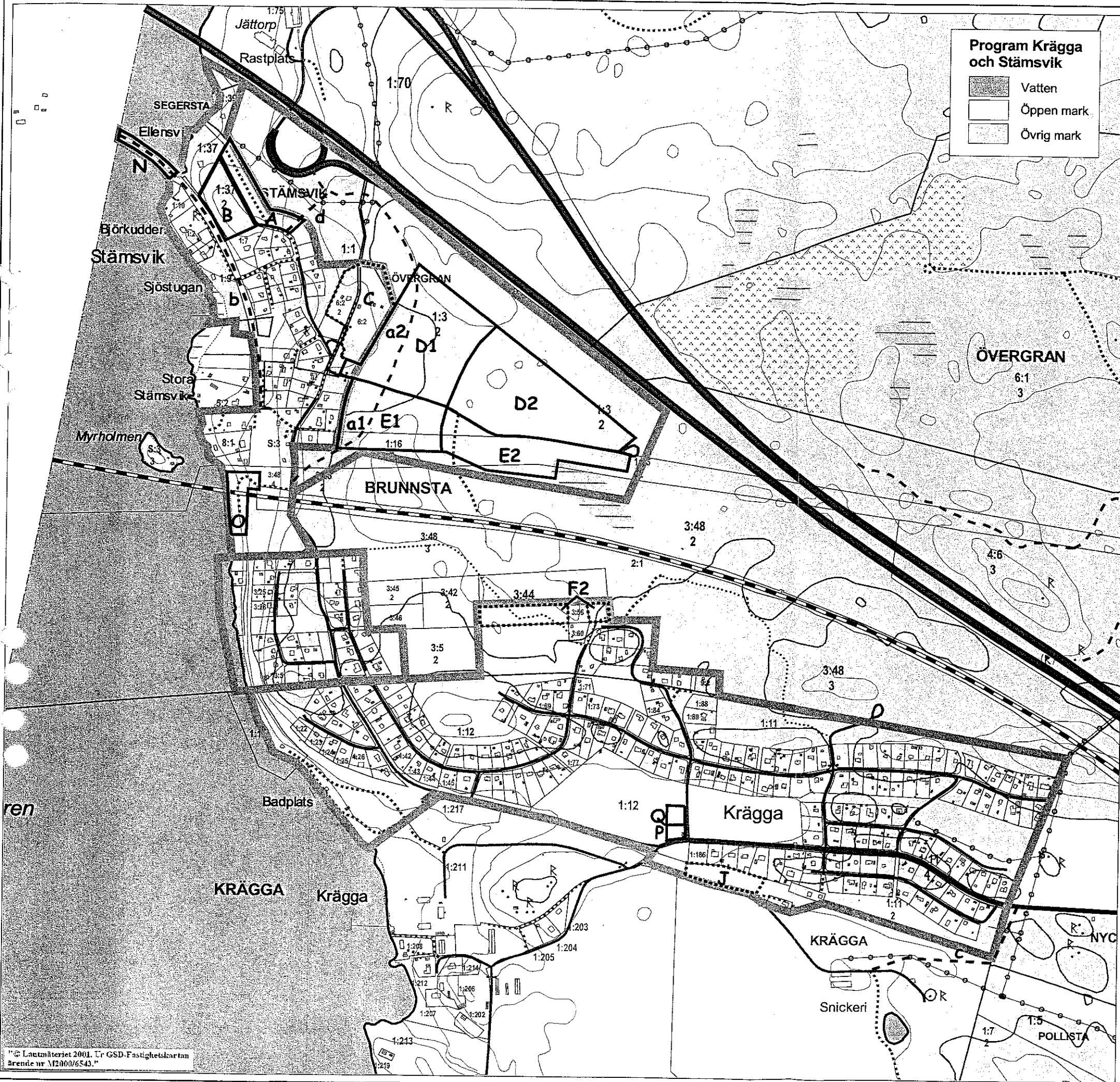
Skala 1:12500



Kartunderlag från GSD Fastighetskartan, jan 2003.

© Lantmäteriet 2003. Ur GSD-Fastighetskartan, förenat nr. M200/06543.





**Program Krägga och Ståmsvik**

- Vatten
- Öppen mark
- Övrig mark

### Förslag till markanvändning

#### Kommunens förslag på möjliga utredningsområden

Nya bostäder	Enbostadshus
A	7
B	7
D1	ca 40
D2	ca 40
E1	ca 15
E2	ca 10
N	enstaka tomplatser på gamla banvallen

**Ny väg**  
 - - a1, a2 Kommunens förslag på sträckning av anslutning till E 18 trafikplats Ekolskrog  
 a1 = etapp 1 tillfart till D1, D2, E1, E2  
 a2 = etapp 2 motorvägsanslutning

**GC-väg**  
 - - - b GC-väg från Målarvägen till Enköpings kommungräns

**Service**

P	Affär
Q	Daghem

**Övrigt**

O	Småbåtshamn
---	-------------

Möjliga nya detaljplaner

#### Förfrågningar om avstyckningar från enskilda markägare

Nya bostäder	Enbostadshus
C	4
F2	6
J	3

**Ny väg**  
 - - - c Ny tillfart till snickerifabriken

**GC-väg**  
 - - - d Ny GC-väg



© Lantmäteriet 2001. Ur GSD-Fastighetskartan ärende nr M2000/6543.

Kartunderlag från GSD Fastighetskartan, jan 2003.