EKERÖ KOMMUN
Stadsarkitektkontoret

EKERÖ KOMMUN
Barn- och utbildningsnämnden
2013 -10- 08
Dnr.....

**PROGRAM**
NORMALT PLANFÖRFARANDE

# Program för Kungsberga (Kungsberga 1:34 m fl) på Färingsö i Ekerö kommun, Stockholms län dnr PLAN.2013.16

Stadsarkitektkontoret har av kommunstyrelsens arbetsutskott getts i uppdrag att upprätta detaljplaner för Ettans väg (2012-06-12 § 95) och för del av Kungsberga 1:34 (2005-09-27 § 225). För andra fastigheter i området har även förfrågningar inkommit från fastighetsägare om avstyckningar och utveckling av fastigheter. Den 28 augusti 2013 genomfördes en workshop med invånare och företagare i området i syfte att inhämta kunskap om området och synpunkter på den framtida utvecklingen av Kungsberga. Ett genomförande av de detaljplaner som har utgångspunkt i programmet bedöms inte innebära risk för betydande miljöpåverkan.

Ett program har upprättats och uppmärksammas nu genom informationsblad till boende i området och genom direktutskick till remissinstanser. Under remisstiden, 7 oktober– 4 november 2013, finns programmet att ta del av på biblioteket i Ekerö centrum, på stadsarkitektkontoret samt på kommunens hemsida www.ekero.se/detaljplaner.

**Ett samrådsmöte kommer att hållas i Färentuna skola, matsalen, den 14 oktober klockan 18:00.**

**Skriftliga synpunkter ska ha inkommit senast 4 november 2013**, till Ekerö kommun, Stadsarkitektkontoret, Box 205, 178 23 Ekerö. Synpunkter kan även skickas med e-post till stadsarkitektkontoret@ekero.se.

De fastighetsägare som tagit emot handlingar ska informera eventuella hyresgäster och arrendatorer.

Den som vill ha ytterligare upplysningar eller vill diskutera detaljplanen kan ringa till stadsarkitektkontoret, planarkitekt Alexander Fagerlund, tel 08-560 393 85

Med vänlig hälsning

Alexander Fagerlund
Planarkitekt

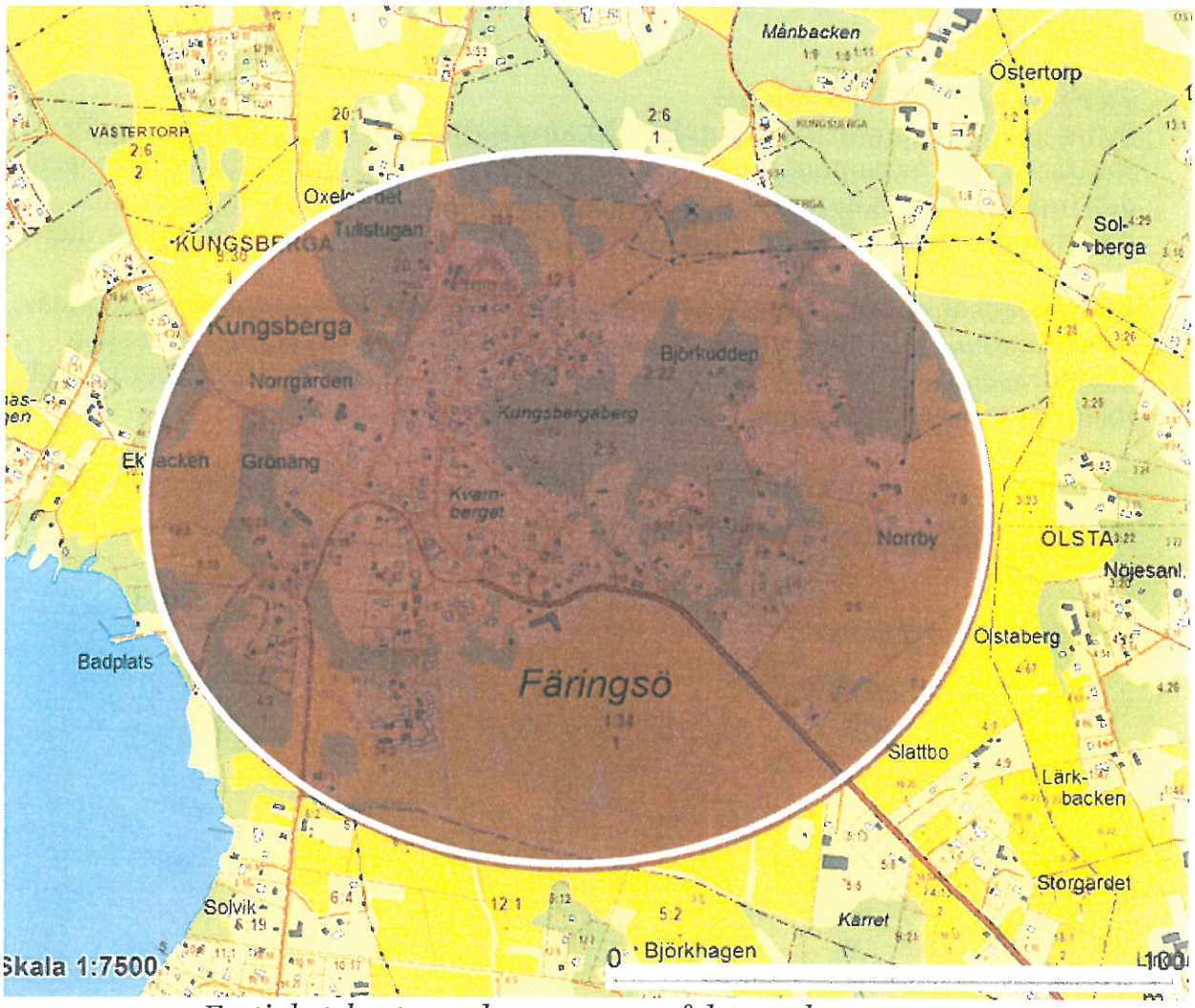
EKERÖ KOMMUN

Stadsarkitektkontoret

2013-09-16

PROGRAM
NORMALT PLANFÖRFARANDE

# Program för Kungsberga (Kungsberga 1:34 m fl) på Färingsö i Ekerö kommun, Stockholms län dnr PLAN.2013.16




*Fastighetskarta med programområdet markerat*

# INLEDNING

Om kommunen bedömer att det behövs för att underlätta detaljplanearbetet, ska kommunen, enligt PBL 5 kap. 10 §, ange planens utgångspunkter och mål i ett särskilt program. För att underlätta en samhällsplanering som omfattar Kungsberga i sin helhet, har detta program tagits fram.

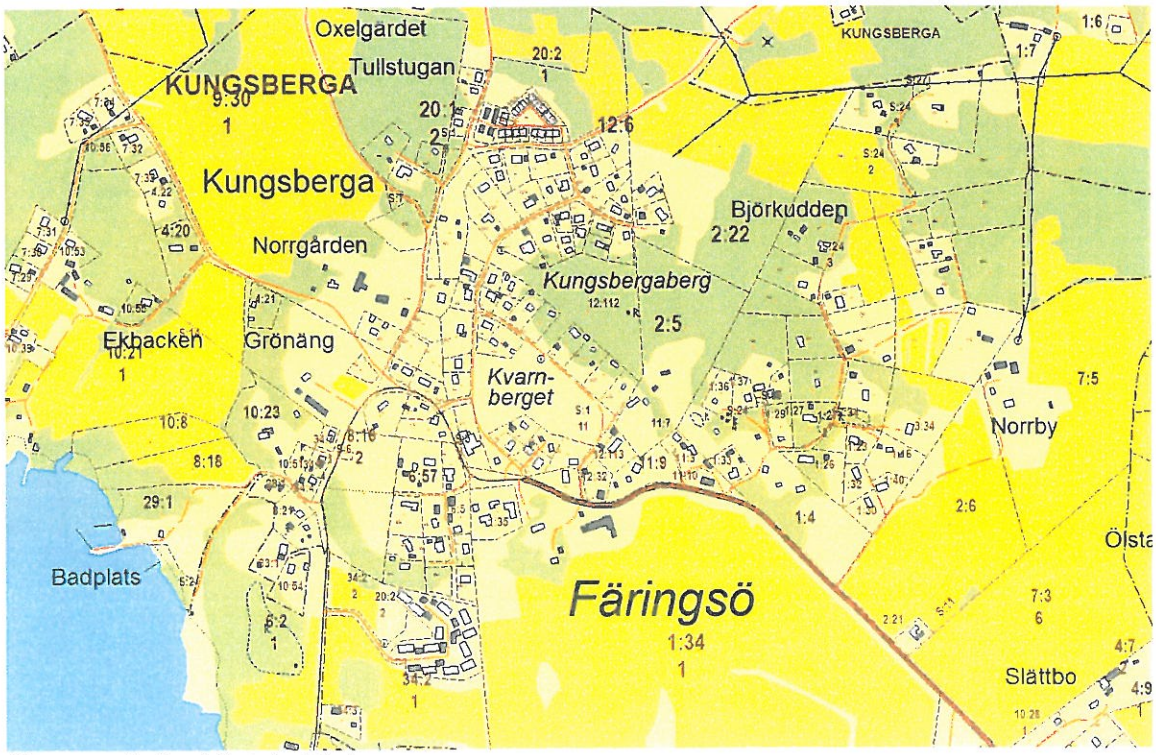
## BAKGRUND

Stadsarkitektkontoret har av kommunstyrelsens arbetsutskott getts i uppdrag att upprätta detaljplaner för Ettans väg (2012-06-12 § 95) och för del av Kungsberga 1:34 (2005-09-27 § 225). För andra fastigheter i området har även förfrågningar inkommit från fastighetsägare om avstyckningar och utveckling av fastigheter. Den 28 augusti 2013 genomfördes en workshop med invånare och företagare i området i syfte att inhämta kunskap om området och synpunkter på den framtida utvecklingen av Kungsberga.

## SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med programmet är att undersöka förutsättningarna för planläggning för Kungsberga. Programmet ska redovisa vilka förutsättningar och idéer som finns för den framtida utvecklingen av Kungsberga. Programmet inkluderar förslag till utveckling med framförallt nya bostäder, men även möjlighet till nya verksamheter.

Kungsberga är en serviceort på norra Färingsö och fungerar tillsammans med Stav, Färentuna, Ölsta med flera som ett kluster av samhällen där utbyte sker mellan varandra, bland annat genom att service finns i Kungsberga, skola i Färentuna och folkets hus i Ölsta. Dessa samband ska studeras i programmet.




*Nuvarande fastighetsindelning*

## PLANDATA

Programmet omfattar Kungsberga, som är en tätort belägen på norra Färingsö, cirka 17 km från Tappström och 28 km från Brommaplan. Programområdet omfattar ett stort antal fastigheter och redovisas schematiskt på förstasidan. Att området

redovisas schematiskt innebär att den exakta avgränsningen avgörs i det kommande detaljplanearbetet.

Fastigheterna i området ägs till största del av privatpersoner. Några fastigheter ägs av företag såsom NCC och Småa. Även Ekerö kommun äger ett fåtal fastigheter inom området.

Det område som omfattas av programmet har en areal om ungefär 130 hektar, vilket innebär att även delar som idag inte inräknas i Kungsberga tätort omfattas av programmet.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Riksintresse

Mälaren med öar och strandområde omfattas i sin helhet av riksintresse med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns. Inom detta område ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

### Översiktsplan

I översiktsplan för Ekerö kommun antagen 13 december 2005 föreslås en inriktning för kommunens utveckling till år 2015 (-med sikte på 2030). I denna anges att

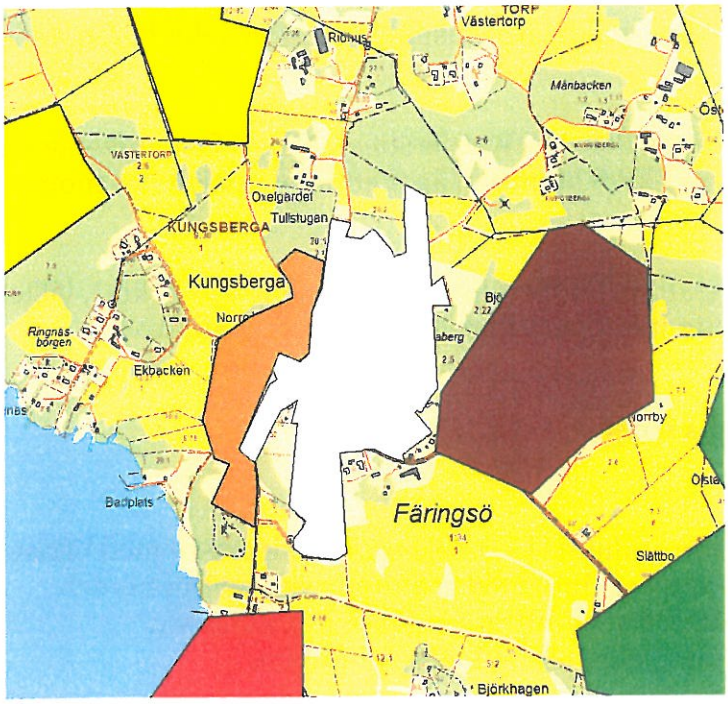
> *"Kommunens utsträckning och spridda bebyggelse gör att ytterligare servicepunkter behövs. Några av dessa är så viktiga för kommundelen att de trots sin begränsade omfattning och serviceutbud bör framhållas i översiktsplanen så att en önskvärd utveckling av dem inte förhindras."*

Kungsberga nämns som en av dessa servicepunkter och som ett viktigt närcentrum på norra Färingsö. I översiktsplanen anges att en fortsatt omvandling av fritidshus och viss förtätning beräknas ske, framförallt inom området för det utökade verksamhetsområdet för kommunalt VA som planeras. Gällande det senare har delar av Kungsberga bedömts som högst prioriterat, i översiktsplanen så kallat K1-område.

### Ekerö kommuns VA-plan

Ekerö kommun har tagit fram en VA-plan som antagits av kommunfullmäktige 2013-03-26. I denna behandlas hur det kommunala VA-nätet ska byggas ut under de närmaste decennierna. Behovet och prioriteringen har gjorts efter följande kriterier:

- Bebyggelsens storlek, täthet och belägenhet
- Avstånd till befintligt vatten- och avloppsnät
- Permanentningsgrad
- Permanentningstakt
- Kunskap om dålig dricksvattensituation
- Risken för påverkan på recipienten
- Recipientens känslighet
- Befintliga enskilda anläggningars status.




| Tidplan för utbyggnad av kommunalt VA. Årtal avser anslutning. | Färgkod i figur 1 | Kommentar |
|---|---|---|
| | Vit | Område med befintlig eller beslutad anslutning till allmän VA-anläggning. |
| 2013 -2017 | Mörkrod | Utbyggnad på kort sikt. Hanteras enligt delplan 1. |
| 2018 - 2022 | Röd | Utbyggnad på medellång sikt. Hanteras enligt delplan 2. |
| 2023 - | Orange | Utbyggnad på längre sikt. Hanteras enligt delplan 2. |
| - 2030 | Gul | Utbyggnad på längre sikt. Hanteras enligt delplan 2. |
| Efter 2030 | Grön | Områden med lågt behov av kommunalt VA. Hanteras enligt delplan 3. |
| | Omarkerad (resterande del av kommunen) | Områden med lågt behov av kommunalt VA. Hanteras enlig delplan 3. |

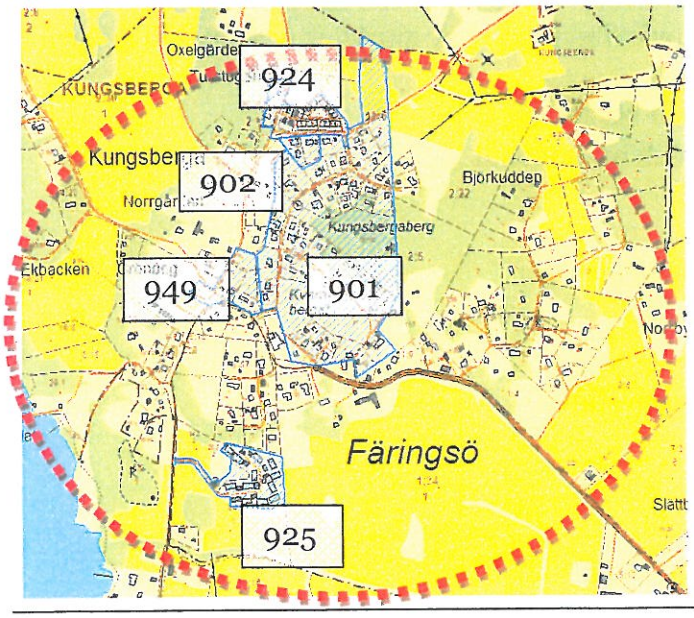
*Utsnitt ur Ekerö kommuns VA-plan*

Inom programområdet ingår två av de områden som i VA-planen anges som områden där behov av kommunalt VA finns. Kring Konsum är VA-nätet redan är utbyggt. Ett område, i östra delen av programområdet bland annat längs Ettans väg, har pekats ut som ett område där VA-nätet ska byggas ut på kort sikt. Området sammanfaller även med det planuppdrag som Ksau gav år 2012. Det andra området som pekas ut är den del av Kungsberga som ligger väster om den del som redan idag försörjs av kommunalt VA. Där planeras utbyggnad av VA på längre sikt. I VA-planen pekas inte större nybyggnadsprojekt ut, vilket är anledningen till att den av Småa ägda fastigheten där planuppdrag gavs av Ksau 2005 inte är utpekat.

I närområdet pekas även Stav ut som område där behov av kommunalt VA föreligger och en planerad utbyggnad är förlagd till perioden 2018-2022.

## Detaljplaner och områdesbestämmelser

Inom programområdet finns 5 detaljplaner; 901 (fastställd 1948-07-01 samt tillägg laga kraft 1999-10-05), 902 (fastställd 1949-11-22 tillägg laga kraft 2000-11-24), 924 (laga kraft 1990-01-25), 925 (laga kraft 1990-06-14) och 949 (laga kraft 2008-04-22).

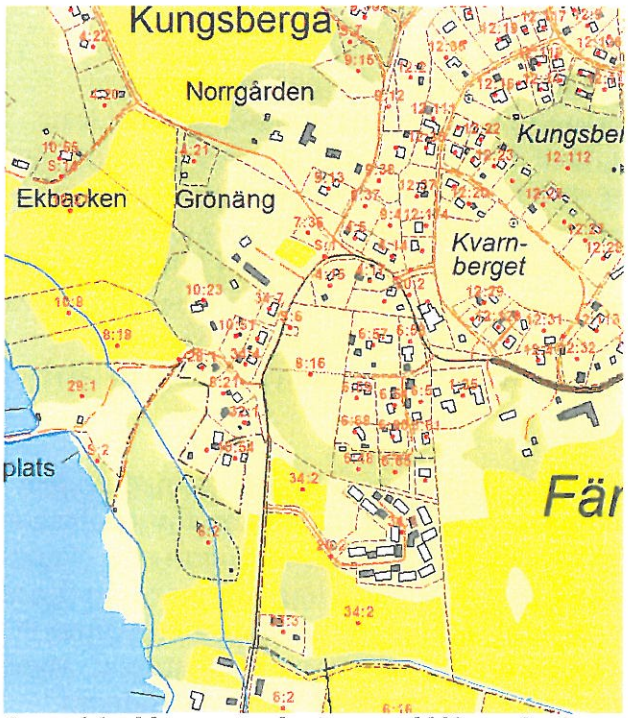



*Gällande detaljplaner inom programområdet markerade med blå skraffering, programområdet markerat med rödstreckad ring.*

## Strandskydd

För den mark som ligger inom 100 meter från strandlinjen gäller strandskydd. För att kunna detaljplanera för mark som ska bebyggas behöver strandskyddet upphävas. Prövningen av frågan om särskilda skäl för dispens föreligger ska alltid omfatta påverkan på både friluftslivet och djur- och växtlivet. I miljöbalken 7 kap 18 c § anges sex särskilda skäl. Inga andra skäl får användas.

- Den aktuella platsen är belägen på redan ianspråktagen mark.
- Den aktuella platsen är avskuren från stranden av till exempel en järnväg eller större väg och saknar därför betydelse för allmänhetens friluftsliv.
- Anläggningar som måste ligga vid vattnet, det kan vara båthamnar, bryggor, pirar med mera. Sådana bör dock inte uppföras inom områden med stort rekreationsvärde eller om djur- och växtlivet påverkas på ett icke acceptabelt sätt. Samlokalisering bör eftersträvas.
- Det avser ett område som behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen kan inte ske utanför området.
- Det avser ett område som behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan ske utanför området.
- Det avser ett område som behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.




*Strandskyddszonen redovisas med blå markering.*

## Naturvärden

En del av programområdet i norr redovisas i den naturinventering som gjordes 2002 och beskrivs som hagmark och blandskog.

En särskild strandinventering har gjorts för bl a stränderna runt Kungsberga (Sofia L. Wulff, 2004). Inom programområdet finns flera olika strandkaraktärer, bland annat olika typer av vassområden och fuktäng med starr.

### Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde för östra Mälaren, inom vilket särskilda föreskrifter har tagits fram i samverkan mellan Länsstyrelsen i Stockholms län, Stockholm Vatten, Norrvatten och Ekerö kommun. Skyddsföreskrifterna finns att ta del av hos de medverkande instanserna och ska beaktas vid exploatering av programområdet.

### FÖRENLIGHET MED 3-5 KAP MILJÖBALKEN (MB)

Planen anses förenlig med 3, 4 och 5 kap MB.

Den föreslagna markanvändningen anses vara lämplig utifrån 3 kap MB.

Med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns omfattas Mälaren med öar och strandområden i sin helhet av riksintresse enligt 4 kap MB. Inom detta riksintresse ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Det rörliga friluftslivets intressen bedöms inte påverkas negativt, se vidare den behovsbedömning som tagits fram i samband med programarbetet

För aktuell vattenverksamhet är vattenförekomsten Mälaren-Stockholm berörd, Gripsholmsviken. Vattenmyndigheten har fastställt hela vattenförekomsten till god ekologisk status. Vattenförekomstens uppnår idag god kemisk status.

## FÖRUTSÄTTNINGAR

### HISTORIK

Kungsberga är en gammal bondby som ingår i Färentuna socken och har varit befolkat sedan tidig järnålder. Innan 1400-talet kallades byn för Berga och var ur medeltida mått en relativt stor by. Orten hade då tolv gårdar i jämförelse med många andra svenska byar som var hälften så stora. Från högmedeltiden finns tecken på kungliga ägor av byn då det finns dokumenterat att åtminstone två av gårdarna i Kungsberga tillhörde kronan och ägdes av biskop Bengt Birgersson i Linköping, bror till kung Magnus Ladulås. 1952 indelades Mälaröarnas dåvarande åtta socknar i två kommuner, Ekerö och Färingsö. Kungsberga har sedan dess tillhört Färingsö kommun till och med 1971 då de båda kommunerna slogs samman och bildade det nuvarande Ekerö kommun.

Kungsberga består i huvudsak av de tolv gårdar som växte fram under medeltiden. Gårdarna byggdes upp på mindre brukbar jordburksmark till förmån för jordbruket och fick sina namn enligt en numrering av respektive gård; *ettan, tvåan* osv. Namnen lever i viss grad kvar än idag och några av dagens gatunamn härstammar från dessa namn. I jämförelse med andra svenska byar från samma tid är Kungsberga särskilt utmärkande då de tolv gårdarna var indelade i exakt lika stor andel åkerareal. Mycket av byns karaktär finns även kvar än idag då orten lyckades stå emot den annars tidsenliga utveckling av laga skiftet då byarna splittrades upp när bönderna flyttade ut till sin mark. I *Färingsöboken* av Färingsös hembygdsförening ges en beskrivning av Kungsberga som ger en känsla av hur orten troligtvis sett ut under 1800-talet. Orten beskrivs som en livlig by med en utbredd bekantskap mellan invånarna. Det fanns både livsmedelsbutik, postkontor, frisör och konditori. Bönder kom till byn för att mala sina sädeslag och byn levde särskilt upp under skördetiden då många arbetare tillfälligt flyttade in.

Sedan mitten av 1900-talet har jordbruket däremot minskat i takt med att sysselsättningen förändrats och jordbruket blivit mekaniserat och mer effektivt. Inom Ekerö kommun har särskilt Färingsö drabbats av denna utveckling och generellt i länet har många småbruk tvingats läggas ner och många gårdar slås ihop. Mycket jordbruksmark planterades då igen med skog. Runt 1970 började många svenska orter förtätas och växa till små villasamhällen. För Kungsberga gav sig detta i uttryck under framförallt 90-talet då mycket ny villabebyggelse kom till och byn växte sig större och tätare.

Jordbruket utgör fortfarande en del av näringen i Kungsberga. Mycket av Kungsbergas historia utgör en stor kvalitet i Kungsberga och finns kvar än idag i form av öppna jordbruksfält samt bevarade byggnader såsom kvarnen och gamla ladugårdar. Det finns också många äldre lämningar som är väl bevarade från Kungsberga och dess närmiljös allra första år. Exempelvis finns runstenar från platsens första befolkning, gravfält runt Stav och Kungsberga från järnåldern samt en fornlämning av en medeltida borgruin i Ringanäs, väster om Kungsberga, som tros byggts upp av medlemma av kungafamiljen eller möjligen nära besläktade.

## BEFOLKNING

Kungsberga har sedan 1995 (det år från vilket specifik statistik från Kungsberga finns att tillgå) haft en stadigt ökande befolkning. Mellan 1995 och 2010 ökade befolkningen från 253 invånare till 406 invånare vilket motsvarar en ökning på 60%. Detta är att jämföra med 22% i Ekerö kommun, 19% i Stockholms län och 6,5% i riket. Andelen barn och personer i arbetsför ålder har minskat och andelen invånare över 65 år har ökat under de senaste åren, men befolkningen är dock fortfarande att betrakta som ung. Idag är andelen under 20 år 29%, andelen 20-64 år 54% och andelen över 64 år 17 %, att jämföra med riket där samma andelar är 23%, 58% och 20%.

## SERVICE OCH ARBETSPLATSER

Kungsbergas utbud av service utgörs av Konsum och Kungsberga pizzeria. Skola och förskola återfinns i Färentuna. Vid Svanhagen, som ligger längre söderut på Färingsö, finns en större Ica-butik. Övrig service finns i Stenhamra och Tappström på Ekerö. Stockholm har i allt större utsträckning blivit centralort och många invånare arbetspendlar dit. Cirka 80 företag finns registrerade på orten men dessa utgörs i stort sett uteslutande av företag som bedriver sin verksamhet från hemmet eller ute hos kunder eller liknande.

## NATUR OCH BEBYGGELSE

### Bebyggelse

Bebyggelsen i Kungsberga tätort utgörs nästan uteslutande av bostadsbebyggelse. Endast 3 % av bebyggelsen utgörs av industri, samhällsfunktion eller annan verksamhet, resterande är bostadsbebyggelse eller komplementbyggnader. I Kungsberga bor i stort sett hela befolkningen i småhus, 96 %. Av småhusbostäderna utgörs 19 % av radhus och resterande friliggande eller "ospecificerad. Endast 3 % bor i flerbostadshus och resten i "övrig bebyggelse".

Under 1990-talet uppfördes 34 % av den nuvarande bebyggelsen i Kungsberga. I övrigt är spridningen över decennierna relativt jämn med mellan 7-10 % av nuvarande beståndet. Avvikelsen är 20-, 70- och 80-talet då knappt någon bebyggelse alls uppfördes. 13 % av bebyggelsen från innan 1921.

## Natur

Inom programområdet finns inga biotopskydd, Natura-2000 områden eller andra särskilt höga naturvärden. Viktiga naturvärden finns inom programområdet likväl, i form av värdefulla skogsområden med hällformationer samt öppna artrika betesmarker. De värdefulla naturområdena återfinns i de norra och östra delarna och hur de avses skyddas i detaljplaneringen framgår i programförslaget på sida11. Öppna betesmarker är viktiga både ur artsynpunkt och landskapsbild, i Kungsberga återfinns de både i södra och norra programområdet.

## Vattenområdet

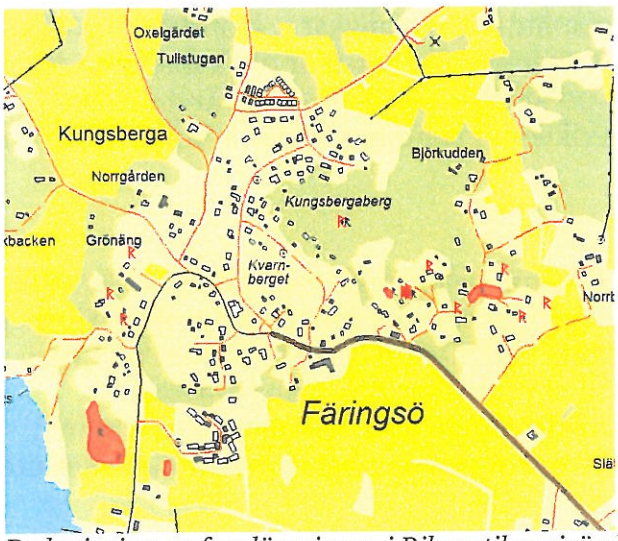
Stora delar av strandremsan i Kungsberga är idag orörd, samtidigt som vissa mindre delar är ianspråktagen. Ett mindre kommunalt friluftsbad finns väster om Skepparns väg.

## MARK OCH VATTEN

Enligt "Geologiska kartbladet – Stockholm NV" utgörs marken inom programområdet av ett flertal olika typer av mark; glacial lera, postglacial finlera, morän, gneijser och granitgneisjer.

## Fornminnen

Inom området finns ett flertal fornlämningar redovisade i Riksantikvarieämbetets fornminnesregister. Dessa behöver beaktas vid detaljplaneläggningen.




*Redovisning av fornlämningar i Riksantikvarieämbetets fornminnesregister*

## REKREATION

I den västra delen av programområdet finns som tidigare nämnts en badplats. Inga lekplatser, bollplaner eller liknande finns inom programområdet. En gräsyta med fotbollsmål finns vid Konsum och en mindre grusfotbollsplan finns i anslutning till Färentuna skola. Fullstor idrottsanläggning med klubblagsidrott finns vid Svanhagen.

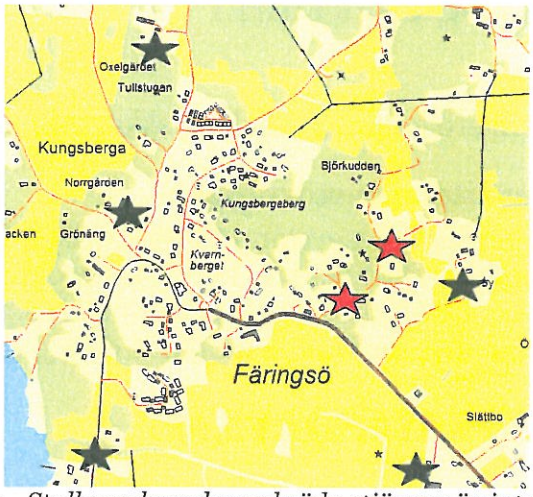
Inom området förekommer hästhållning på 7 platser. Av dessa är 5 lantbruksfastigheter eller fastigheter där hästhållning är sanktionerad av Ekerö kommuns miljönämnd.

Ekerö kommuns miljönämnd har antagit riktlinjer för avstånd mellan hästhållning och bostadsbebyggelse som ska vara utgångpunkt vid detaljplanering. Bebyggelseutvecklingen ska ske på ett sådant sätt som inte äventyrar den etableradehästhållning i området.

| Kommundel | Antal hästar | Stall / Bostad | Hästhållning / Bostad | Hästhållning / Tomtmark |
|---|---|---|---|---|
| Ekerö tätort och Stenhamra tätort | > 50 | 200 m | 200 m | |
| | 21-50 | 200 m | 200 m | |
| | 6-20 | 200 m | 200 m | |
| | 1-5 | 200 m | 100 m | |
| | | | | |
| Övriga tätbebyggda omr | > 50 | 200 m | 100 m | |
| | 21-50 | 200 m | 100 m | |
| | 6-20 | 150 m | 75 m | |
| | 1-5 | 100 m | 50 m | 30 m |
| | | | | |
| Landsbygd | > 50 | 200 m | 100 m | |
| | 21-50 | 150 m | 50 m | 30 m |
| | 6-20 | 100 m | 50 m | 30 m ** |
| | 1-5 | 75 m * | 50 m | 30 m ** |

* skyddsavstånd till gödselvårdsanläggning bör dock vara minst 100 m
** Vid få hästar i större hagar kan kortare skyddsavstånd accepteras. Ett respektavstånd på 10 meter till tomtmark bör dock alltid upprätthållas.

*Riktlinjer för avstånd mellan stall och bostäder*




*Stall markerade med röda stjärnor är inte jordbruksfastigheter eller stall som på annat sätt är sanktionerade av kommunens miljönämnd*

Utöver de stall och ridhus som finns på norra Färingsö används många vägar, grusvägar och stigar för ridning. Idag går dessa i stråk som i vissa fall saknar koppling mellan varandra. Bland annat finns stråk i Stav, Högby, Ölsta och Kungsberga.

## TRAFIK OCH KOMMUNIKATIONER

### Vägar

Kungsbergavägen är den stora tillfartsvägen till Kungsberga och sträcker sig från söder fram till Kvarnvägen vid Konsum. Vägstrukturen i området utgörs av en ett vägnät av lantlig karaktär med mindre landsvägar och lokalgator. Gång- och cykelväg finns längs Kungsbergavägen ner till FÄrentuna skola och norra delen av Stavsborgsvägen, i övrigt saknas gång- och cykelvägar och trottoarer inom området.

Gång- och cykelvägen längs Kungsbergavägen och Stavsborgsvägen sköts av Ekerö kommun medan Kungsbergavägen och Stavsborgsvägen sköts av Trafikverket. Övriga vägar sköts av Kungsberga vägförening och Björkuddens vägsamfällighet, samt vissa mindre enskilda väghållare.

### Kollektivtrafik

Buss 338 trafikerar Kungsbergavägen öster om Konsum, buss 315 trafikerar även den Kungsbergavägen men fortsätter ner längs Stavsborgsvägen ner till Jäsängen. Från Kungsberga konsum går det mellan 3-4 bussar varje timme i högtrafik och i övrigt lite mer än en buss i timmen i genomsnitt.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Vatten och avlopp

Delar av programområdet är idag försörjt med kommunalt vatten och avlopp. Ledningsnätet i området planeras att byggas ut och kapaciteten kommer att utökas. En del av syftet med planläggningen i Kungsberga är att fler fastigheter ska kunna anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Alla fastigheter, befintliga och tillkommande ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

## HÄLSA OCH SÄKERHET

### Radon

Enligt Ekerö kommuns radonriskkarta är programområdet ett normalriskområde.

### Luftkvalitet och störningar

Områdets läge och avstånd till stora vägar bör innebära att luftkvalitén i området är god. Däremot kan fastigheter i östra programområdet som ligger intill Kungsbergavägen vara utsatta för buller som innebär begränsningar för bebyggelsen. Detta ska utredas i det kommande detaljplanearbetet.

# PROGRAMFÖRSLAG

Detaljplanearbetet i Kungsberga har inletts av flera skäl och syftar även till olika saker, det sammanfattande syftet är dock att underlätta en miljömässigt och socialt hållbar utveckling av Kungsberga. Många enskilda avlopp av varierande standard innebär stora påfrestningar på miljön. En ökad befolkning i Kungsberga och en ökad arbetspendling till Stockholm innebär fler och längre resor, vilket även det innebär påverkan på miljön.

En utveckling med fler invånare, förändrad försörjningsstruktur med lägre andel människor som arbetar på orten samt förbättrade transportmöjligheter innebär också ändrade förutsättningar för den sociala strukturen och servicen på orten. Kungsberga är än idag en ort som beskrivs som liten med bykaraktär. Både pizzeria och Konsum har dock utökat sin verksamhet vilket av många invånare ses som positivt.

Kungsberga har en speciell historia och en unik, lantlig, karaktär. En viktig del av detaljplanearbetet i Kungsberga är att värna om denna unika karaktär.

Programmet är tänkt att presentera ramar för en framtida utveckling av Kungsberga som svarar mot dessa önskemål och som leder till en hållbar social och miljömässig utveckling.

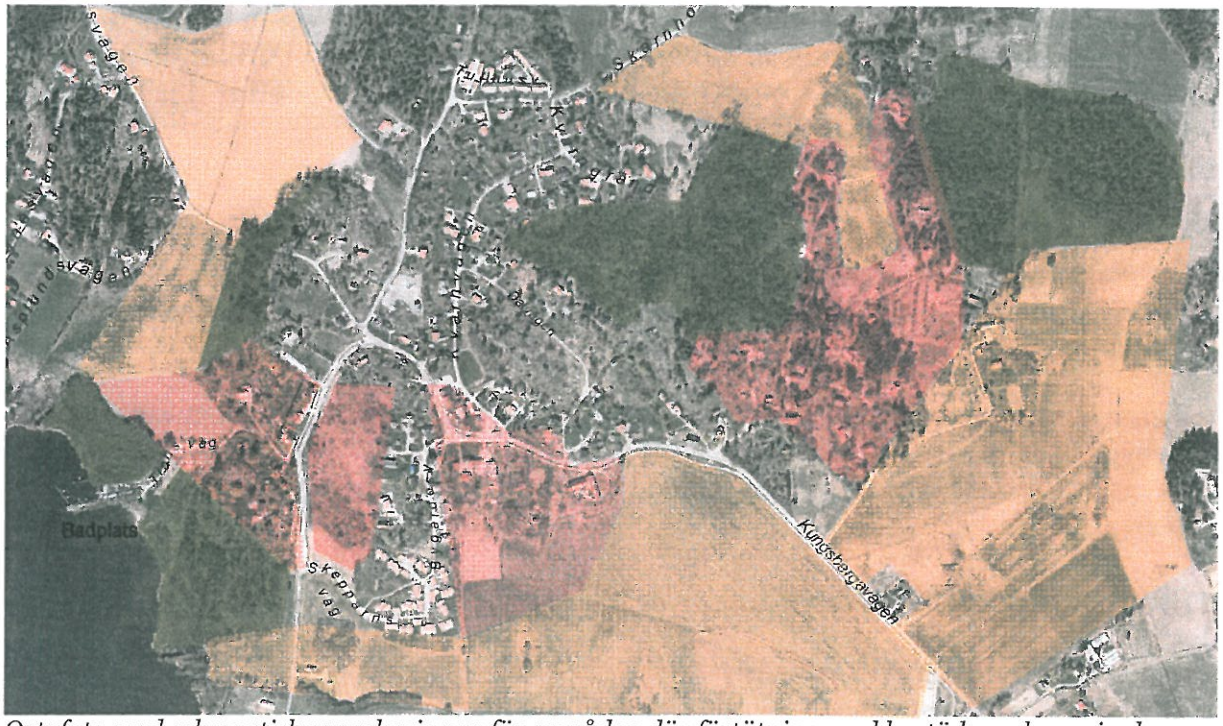
## BEBYGGELSE

Inom området föreslås bebyggelse tillkomma i varsam takt. Detta för att skapa förutsättningar för en utveckling av Kungsberga som möjliggör förbättrad service, men utan att orten tappar sin tydliga bykaraktär. Samtidigt är det viktigt att förhålla sig till Kungsbergas läge i kommunen. Enligt översiktsplanen ska majoriteten av tillkommande bebyggelse ske inom tätortsbandet vilket innebär att antalet nya hushåll bör begränsas. Samtidigt pekas Kungsberga i översiktsplanen ut som en serviceort som behöver utvecklas. Med detta i beaktande behöver en väl avvägd utveckling planeras.

Ny bebyggels ska ligga i anslutning till befintlig och på ett tydligt sätt förhålla sig till befintlig bebyggelse. Bebyggelsen ska placeras med hänsyn till naturområden och öppna landskap för att minimera påverkan på den landskapsbild som finns idag.

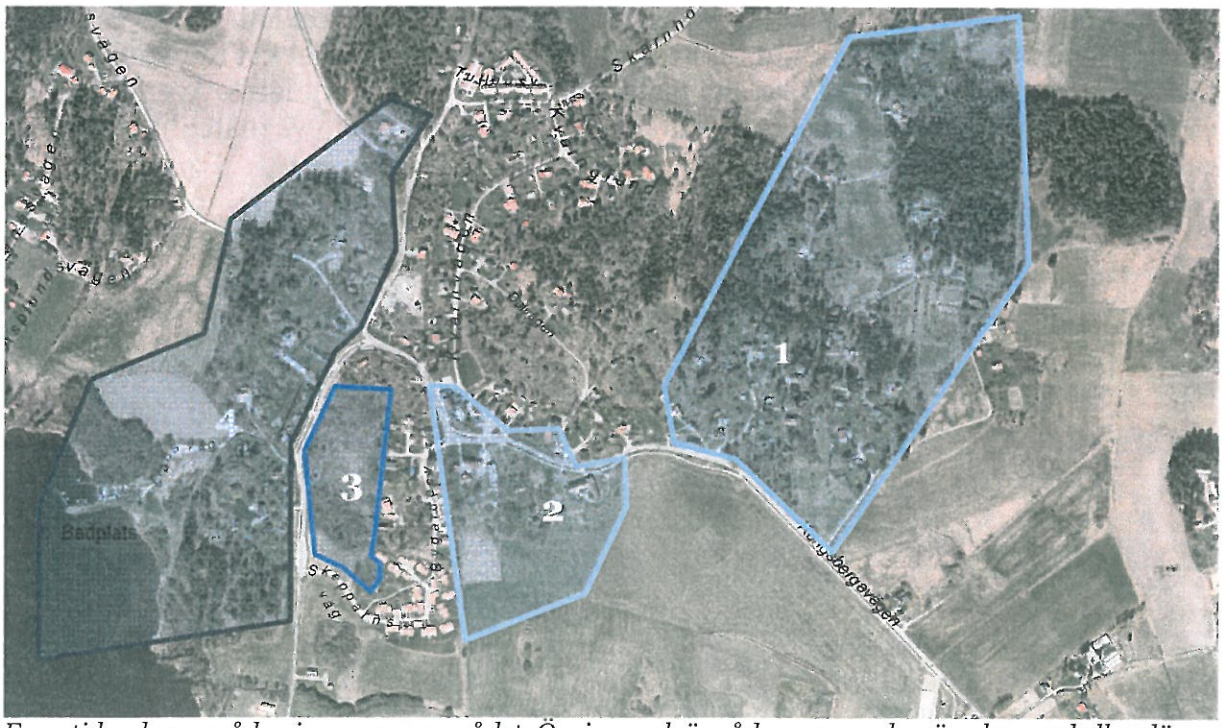
Ny bebyggelse i Kungsberga bör vara av samma typ som befintlig, det vill säga företrädelsevis enbostadshus, radhus och parhus. I något enstaka fall, exempelvis intill det befintliga flerbostadshuset, kan sådana vara aktuellt. Tätare bebyggelse bör företrädelsevis placeras nära service och busshållplats, medan förtätning vid Ettans väg och ner mot vattnet bör ske i form av friliggande hus. På bilden nedan redovisas schematiskt de områden där ny bebyggelse kan bli aktuellt. Att områdena är

schematiskt utritade i programmet innebär att de är ungefärliga och att de kan komma att förändras något vid detaljplaneringen. Mindre obebyggda ytor kan även komma att sparas inom de områden som markeras som förtätningsområden, bland annat med hänsyn till värdefulla naturområden, buller och hästhållning.




*Ortofoto med schematiska markeringar för områden där förtätning med bostäder och service kan ske (rött), viktiga skogspartier (grönt) och värdefulla öppna landskap (brandgult).*

Programområdet avses att detaljplaneras i 4 olika detaljplaner under en tidsperiod på 15 år. Sammanlagt kan mellan 50 och 80 nya bostäder tillkomma vilket innebär cirka 200 nya invånare i Kungsberga under perioden.




*Framtida planområden i programområdet. Övrig mark är sådan som redan är planerad eller där detaljplanering inte avses inledas inom de närmaste 15 åren.*

För område 1 och 2 avses detaljplanering inledas i samband med att programmet godkänns. För område 3 är det rimligt att en detaljplanering inleds inom 5-10 år och för område 4 kan en detaljplanering väntas inledas inom 10-15 år.

## SERVICE OCH ARBETSPLATSER

Ett flertal invånare i Kungsberga har, under den worskhop som genomfördes inför programarbetet, uttryckt att de är väldigt nöjda med den matvarubutik som finns på orten idag. Gällande service bör det främsta målet vara att genom planering av nya bostäder, se till att en fortsatt kundbasen i Kungsberga med omnejd är fortsatt tillräcklig för att kunna stödja handel på orten.

Redan idag finns cirka 80 företag registrerande på norra Färingsö. Det bör i det fortsatta detaljplanearbetet studeras om det finns underlag och möjlighet att planera för verksamheter. Dessa bör företrädelsevis förläggas nära matvarubutiken och busshållplats.

Behovet av förskoleplatser i området kommer att öka i och med den nu föreslagna bebyggelsen. I dagsläget finns kapacitet i Färentuna skola, men framgent kan behovet av en ny förskola tillkomma. En sådan bör ingå i en detaljplan där sammanhållen bebyggelse föreslås.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Vatten och avlopp (VA)

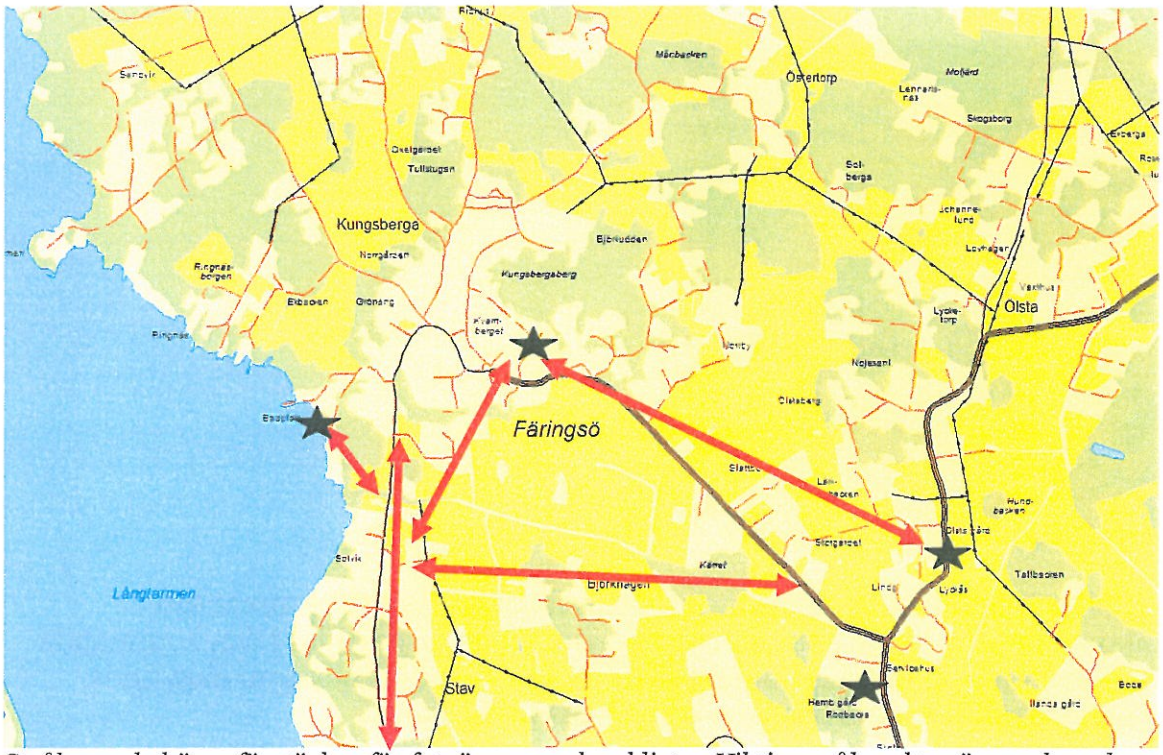
Utbyggnaden av vatten och avlopp ska ske med utgångspunkt i den av kommunfullmäktige antagna VA-planen. Samtliga fastigheter som detaljplaneläggs för bostadsändamål eller verksamheter ska anslutas till det kommunala VA-nätet.

## TRAFIK

Vägnätet i och till Kungsberga har idag en adekvat kapacitet, och tål även den trafik som kan tänkas tillkomma som en konsekvens av den utbyggnad som föreslås i detta program. Däremot finns vissa delar av vägnätet i Kungsberga som kan upplevas som osäkra. Bland annat är kurvan in till Kungsberga, övergångsstället vid Konsum och flera andra korsningspunkter sådana platser där åtgärder bör studeras. Även vägsektioner bör studeras i varje enskild detaljplan för att se om vägnätet har en godtagbar standard.

*Resultat från workshopen 2013, där otrygga platser och sträckor pekades ut*

Gång- och cykelstråk i och kring Kungsberga bör utvecklas på sikt. Idag finns en gång- och cykelbana och gott om gångstigar i området, men det finns målpunkter i och kring Kungsberga som idag är svåra att nå annat än med bil. En stor utmaning i utvecklingen av gång- och cykelstråken i området är att skapa goda stråk, utan att de kommer i konflikt med nuvarande markanvändning. Stråk som är i behov av förstärkning på sikt är Kungsberga-Ölsta, Stav-Kungsberga och Högby-Färentuna skola. Inom detaljplanerarbetet för de olika områdena bör berörda stråk studeras närmare.




*Stråk som behöver förstärkas för fotgängare och cyklister. Viktiga målpunkter är markerade med svarta stjärnor*

## Kollektivtrafik och infartsparkering

I och med att fler människor flyttar till Kungsberga skapas ett utökat kollektivtrafikunderlag. Ekerö kommun vill uppmuntra till kollektivtrafikresande och därför bör en infartsparkering i lämpligt läge studeras. Kommunen har i detaljplanerarbetet ingen möjlighet att påverka linjedragning eller turtäthet utan kan som tidigare nämnts, endast skapa förutsättningar för bättre kollektivtrafik.

## Huvudmannaskap

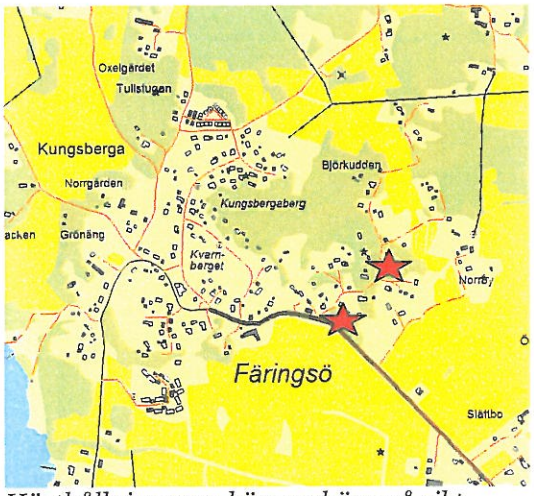
Även framgent bör huvudmannaskapet i området vara enskilt, förutom för de vägar som Trafikverket ansvarar för.

Huvudregeln i plan- och bygglagen är att kommunen ska vara huvudman för allmän plats. Kommunen får emellertid i en detaljplan bestämma, om det finns särskilda skäl, att man inte ska vara huvudman. Särskilda skäl kan t.ex. vara möjligheten till en enhetlig förvaltning i ett område. Eftersom allmänna platser både inom planområdet och i dess omgivning idag förvaltas enskilt kan det ses som ett särskilt skäl. Utöver det har även kommunstyrelsen i Ekerö kommun beslutat att enskilt huvudmannaskap som huvudprincip ska gälla. Kommunens skäl för enskilt huvudmannaskap i aktuell detaljplan baseras dels på de riktlinjer för behandling av huvudmannaskap i detaljplaner som kommunstyrelsen beslutade 1988-04-26,

bekräftade i översiktsplanen antagen av kommunfullmäktige 2005-12-13, dels på att befintliga vägar inom området i lokala vägsamfälligheter.

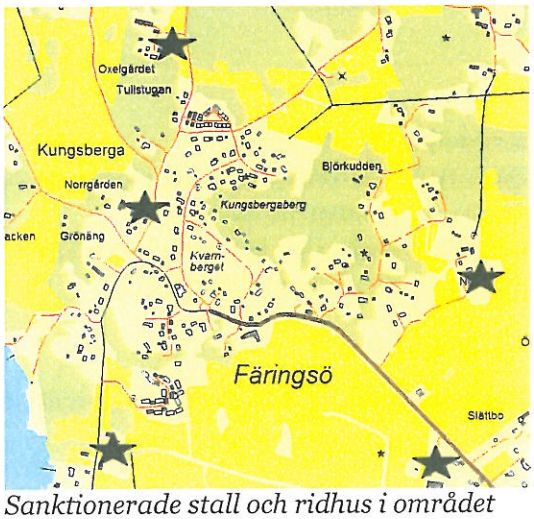
## REKREATION

Hästhållning är idag ett viktigt inslag på norra Färingsö, och bör så vara även framgent. Däremot finns vissa mindre stall eller andra typer av hästhållning som på sikt bör avvecklas. Den kommande bostadsutvecklingen längs Ettans väg, i kombination med det faktum att den småskaliga hästhållningen som bedrivs på de platser som markeras på kartan nedan inte är att betrakta som sanktionerad, gör att hästhållning vid Ettans väg bör upphöra på sikt.




*Hästhållning som bör upphöra på sikt*

De stall och ridhus som utgörs av jordbruksfastigheter eller på annat sätt är sanktionerade av Ekerö kommuns miljönämnd bör säkerställas i den kommande detaljplaneringen. Detta genom att säkerställa att de riktlinjer som idag finns gällande avstånd mellan bostäder och hästhållning klaras.




*Sanktionerade stall och ridhus i området*

Något fastslaget avstånd mellan bostäder och ridstigar finns inte i de riktlinjer som antagits av Ekerö kommuns miljönämnd. Ett visst respektavstånd bör dock uppnås och i det kommande detaljplanerarbetet är det viktigt att beakta befintliga ridstråk. Svaga kopplingar mellan olika ridstråk ska även studeras och om möjligt åtgärdas.

Idag finns en bollplan vid Konsum, men någon ordnad lekplats finns inte i området. I samband med framtagandet av ny sammanhållen bebyggelse bör en lekplats ordnas.

För de ungdomar som bor i Kungsberga finns begränsade möjligheter till ordnad fritidssysselsättning. Ölsta folkets hus är en viktig kulturarrangör i kommunen och fungerar i viss utsträckning som mötesplats för ungdomar och har aktivitetskvällar två dagar i veckan. Tillgängligheten för ungdomar som inte har möjlighet att färdas med bil är ett viktigt steg för att förenkla besök där.

## MILJÖPÅVERKAN

Enligt PBL 5 kap 18§ och MB 6 kap 11§ ska en miljöbedömning upprättas om program eller planer kan medföra en betydande miljöpåverkan. En behovsbedömning daterad 2013-09-10 (separat handling) har upprättats. Samråd med Länsstyrelsen genomförs i samband med programsamrådet. Detaljplanen bedöms inte innebära sådan betydande påverkan på miljön som fordrar en miljökonsekvensbeskrivning enligt Plan- och bygglagen eller miljöbedömning enligt miljöbalken. De bedömningar av miljöpåverkan och andra störningar som ändå behöver göras redovisas i planbeskrivningen.

## DET FORTSATTA DETALJPLANEARBETET

I programmet har redovisats bakgrund och förutsättningar för planläggningen. Efter programskedet påbörjas arbetet med att ta fram förslag till detaljplaner med beskrivningar och bestämmelser.

Programsamrådet är det första steget i planprocessen och det första av tre tillfällen för allmänhet och remissinstanser att lämna synpunkter. Efter varje sådant tillfälle gör stadsarkitektkontoret en sammanställning och kommenterar de synpunkter som framförts samt redovisar dessa för kommunstyrelsens arbetsutskott eller byggnadsnämnden.

Viktigt att beakta i det fortsatta detaljplanearbetet:

- Landskapsbild och bebyggelsens utformning
- Kollektivtrafik och infartsparkering
- Gång- och cykelstråk
- Trafiksäkerhet
- Ridstigar
- Avstånd mellan hästar och bostäder
- Dragning av vatten- och avloppsledningar
- Viktiga naturområden och skogsområden

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har tagits fram av tjänstemän på Stadsarkitektkontoret i samarbete och diskussion med tekniska kontoret, miljö- och hälsoskyddskontoret samt fastighetsägare inom planområdet.

STADSARKITEKTKONTORET

Johan Andrade Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef

Alexander Fagerlund
Planarkitekt