

Adam Nyman
Planarkitekt
08-124 571 00
adam.nyman@ekero.se

Utredning för planbesked gällande Kungsberga 9:30 på Färingsö i Ekerö kommun, Stockholms län

Dnr PLAN.2019.4, KS19/76

Sammanfattning

En begäran om planbesked inkom till kommunen 2019-03-08 från Kent Eskilsson AB. Förslaget är att planlägga delar av fastigheten Kungsberga 9:30 för bostadsändamål, ca 40 bostäder och en förskola.

Förslaget är ca 4 hektar stort och ligger i anslutning till Kungsberga tätort på norra Färingsö. Områden av skogsmark och jordbruksmark omfattas av ansökan, samt en gårdsmiljö med arrendatorsbostad och ekonomibygnader. Byggnaderna har historiskt tillhört Norrgården vars huvudbyggnad ligger intill planbeskedsområdet på fastigheten Kungsberga 9:13. Enligt en kulturmiljöanalys för Kungsberga by utgör fastigheterna 9:13 och 9:30 tillsammans en väl bevarad gårdsmiljö från 1700- och 1800-talet och har stora miljöskapande värden i Kungsberga. Förslaget är inte förenligt med Ekerö kommuns kulturmiljöprogram.

Två busslinjer passerar området. Både Stjärtnäsvägen och Vendeluddsvägen ansluter till området från centrala Kungsberga, men de skulle behöva breddas för att klara trafikmängden som förslaget skulle generera.

All befintlig bebyggelse i Kungsberga tätort är i översiktsplanen utpekad som förtättningsområde, detta utpekande gäller även för gårdsmiljön på Kungsberga 9:30. Övriga delar av planbeskedsområdet är utpekade som jordbruksmark och naturmiljö. Kungsberga kan enligt översiktsplanen utvecklas med nya bostäder genom viss förtätning i de områden som ska planläggas i samband med utbyggnad av kommunalt VA.

Den delen av planbeskedsområdet där det finns bebyggelse ingår i område 4 i programmet för Kungsberga och motsvaras av området Kungsberga västra i Ekerö kommuns VA-plan. Område 4 ska enligt programmet börja detaljplaneras senast 2028 och enligt VA-planen byggas ut med kommunalt VA ca 2023-2030. Programmet för Kungsberga anger att en förtätning av bostäder inom område 4 kan tillkomma längre söderut inom området, vid Tians väg. Nya bostäder föreslås inte inom Kungsberga 9:30. VA-planens tidplan har försenats för utbyggnadsområden med högre prioritering än Kungsberga västra, varför sannolikheten finns att tidplanen för Kungsberga västra också kan komma att försenas.

I medborgardialogen som genomfördes under arbetet med programmet för Kungsberga år 2013 visade det sig att de stora öppna ytorna på Kungsberga 9:30 har höga värden ur rekreationssynpunkt för Kungsbergas invånare. Den stora öppna jordbruksmarken omges av branta skogsklädda höjder söder- och österut. Enligt biotopdatabasen finns höga naturvärden inom området. Kuperingen är bitvis stark.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att förslaget inte är lämpligt med hänsyn till kulturmiljövärden, naturvärden, landskapsbilden och platsens topografi. Området ingår i ett VA-utbyggnadsområde som ska byggas ut på längre sikt. När detaljplaneläggning inför VA-utbyggnad blir aktuell finns möjligheten att utreda huruvida några enstaka nya bostäder kan tillskapas inom Kungsberga 9:30 på topografiskt lämpliga platser som inte riskerar att skada de tidigare nämnda värdena.

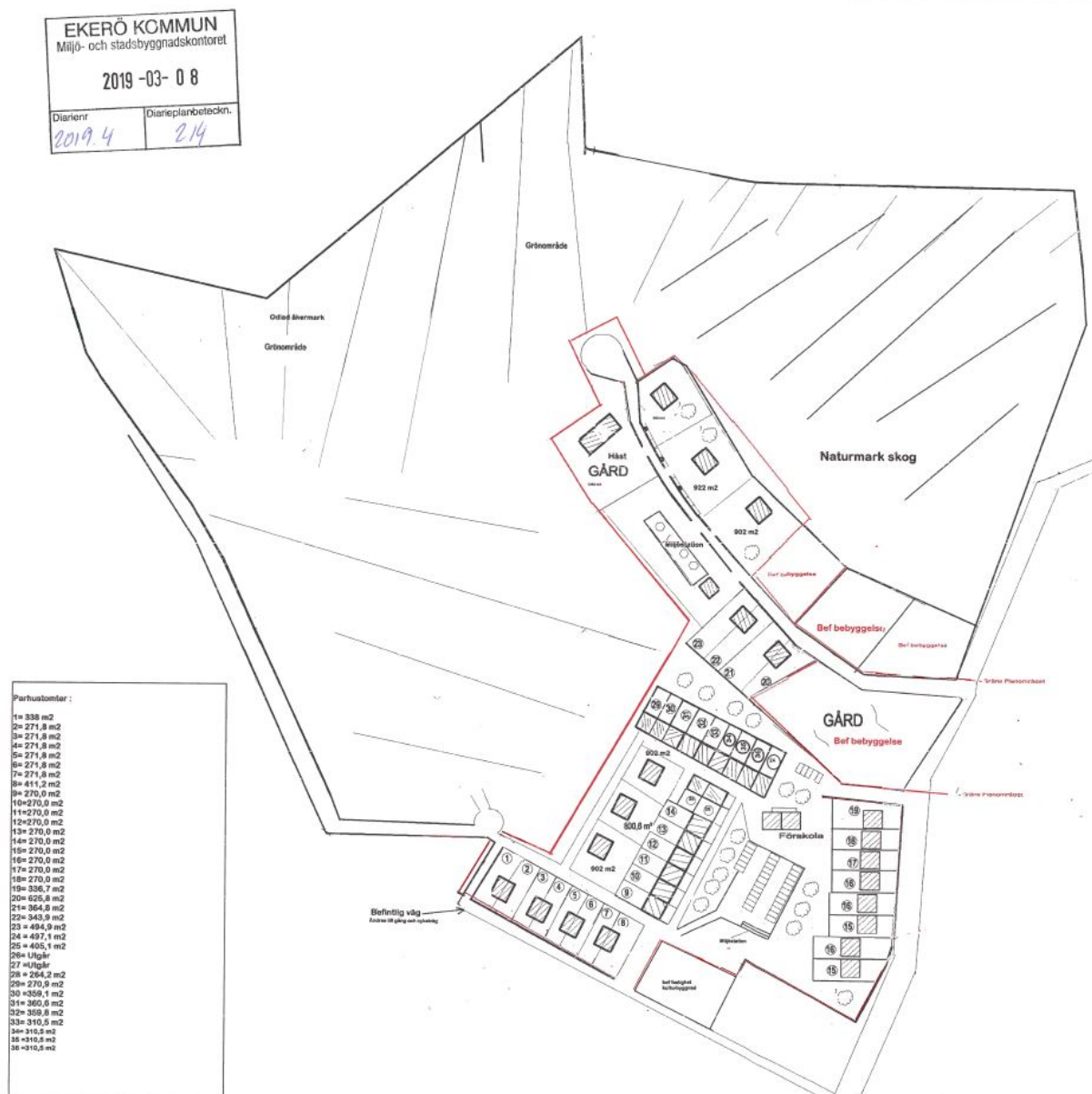


Figur 1: Ungefärligt föreslaget område.

Begäran om planbesked

Begäran om planbesked har inkommit från Kent Eskilsson AB 2019-03-08 gällande del av fastigheten Kungsberga 9:30. Fastigheten omfattas inte av detaljplan sedan tidigare. Kungsberga 9:30 utgörs av fyra separata områden på norra Färingsö. Ett av de fyra områdena omfattas av denna begäran om planbesked och ligger i anslutning till Kungsberga tätort. Området består främst av jordbruksmark som i dagsläget brukas, samt av skog och av en gårdsmiljö med några byggnader. Området som omfattas av ansökan är ca 4 hektar stort.

Ansökan föreslår byggnation enligt illustrationen nedan:



Figur 2: Situationsplan.

Ansökan föreslår 41 bostäder i form av sju enbostadshus och 34 parhus/radhus. Ansökan innefattar också en förskola och en miljöstation. Inom området finns idag stall och hästhagar som föreslås flyttas till planbeskedsområdets nordligaste del.

De sökande vill att den föreslagna bebyggelsen ska följa ortens och landskapets mönster och struktur. Enbostadshus och radhus finns i direkt anslutning till området.



Figur 3: Ungefärlig situationsplan på ortofoto.

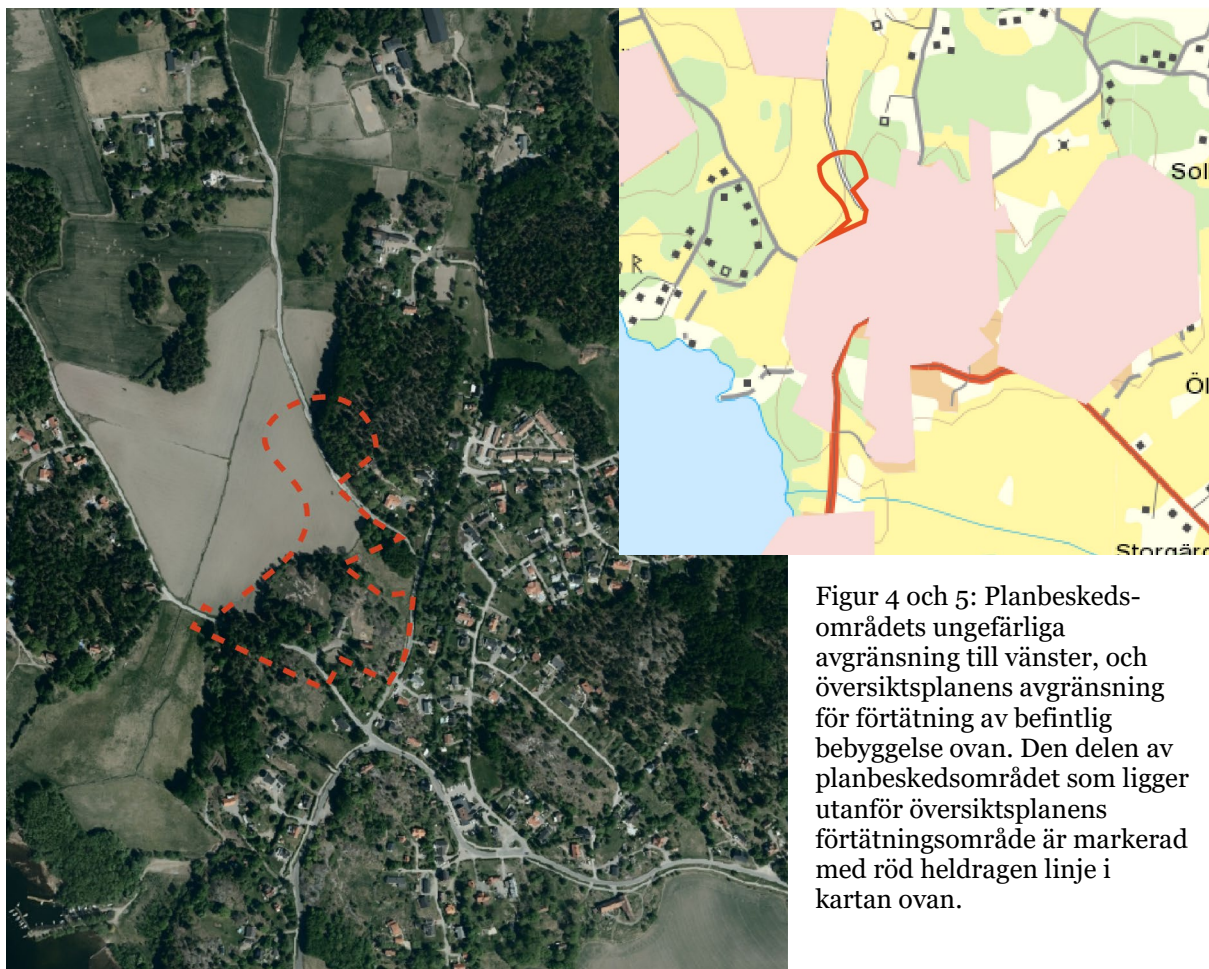
Förutsättningar

Översiktsplanen

Översiktsplan för Ekerö kommun, till år 2030 – med sikte på år 2050, antogs av Kommunfullmäktige den 6 mars 2018. Där framförs att den största satsningen på utbyggnad av bostäder ska ske inom tätortsbandet där goda förutsättningar för service och kommunikationer finns. Ekerö kommun ska vidare aktivt verka för att:

- Förtäta befintliga tätorter och utvecklingsområden samt erbjuda bostäder i varierande lägen, av olika storlekar och upplevelseformer.
- Ge förutsättningar till effektiva och hållbara tekniska system för vatten, avlopp, dagvatten, elkraft, återvinning, energitillgång, bredband mm.
- Ett ökat kollektivtrafikresande och god kollektivtrafik.

Kungsberga omfattas inte av tätortsbandet men den befintliga bebyggelsen är i översiktsplanen utpekad som förtätningsområde före år 2030. I översiktsplanen anges Kungsberga som lokalt centra för omgivande landsbygd och ska därmed inrymma



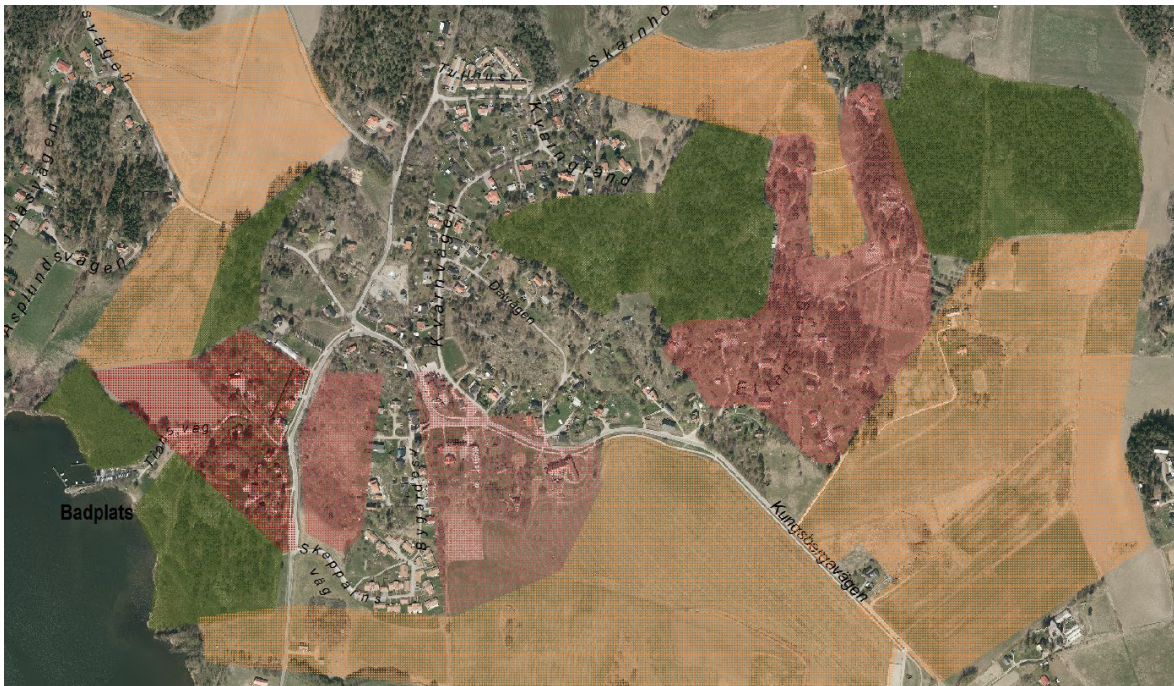
Figur 4 och 5: Planbeskedsområdets ungefärliga avgränsning till vänster, och översiktsplanens avgränsning för förtätning av befintlig bebyggelse ovan. Den delen av planbeskedsområdet som ligger utanför översiktsplanens förtättningsområde är markerad med röd heldragen linje i kartan ovan.

funktioner som behövs för att kunna leva i området under livets alla skeden. Det innebär kommunal och kommersiell service samt bostäder i varierande lägen, av olika storlekar och upplåtelseformer. Kungsberga-Färentuna kan enligt översiktsplanen utvecklas med nya bostäder genom viss förtätning i de områden som ska planläggas i samband med utbyggnad av kommunalt vatten- och avloppssystem.

Kungsberga 9:30, som till största del består av jordbruksmark och skog, är främst utpekad som jordbruksmark/öppen mark och natur- och kulturmiljö i översiktsplanen. Vidare anger översiktsplanen att Ekerö kommun har en restriktiv hållning gentemot ny bebyggelse på brukningsvärd jordbruksmark. Den befintliga bebyggelsen inom Kungsberga 9:30, samt bebyggelsen som ligger i anslutning till fastigheten är utpekade som förtättningsområden befintlig bebyggelse före år 2030, se rosa områden i figur 5 ovan. Merparten av planbeskedsområdet ligger inom förtättningsområde, men hästgård, miljöstation och ett fåtal bostäder har föreslagits på mark utpekad som jordbruksmark och naturmiljö.

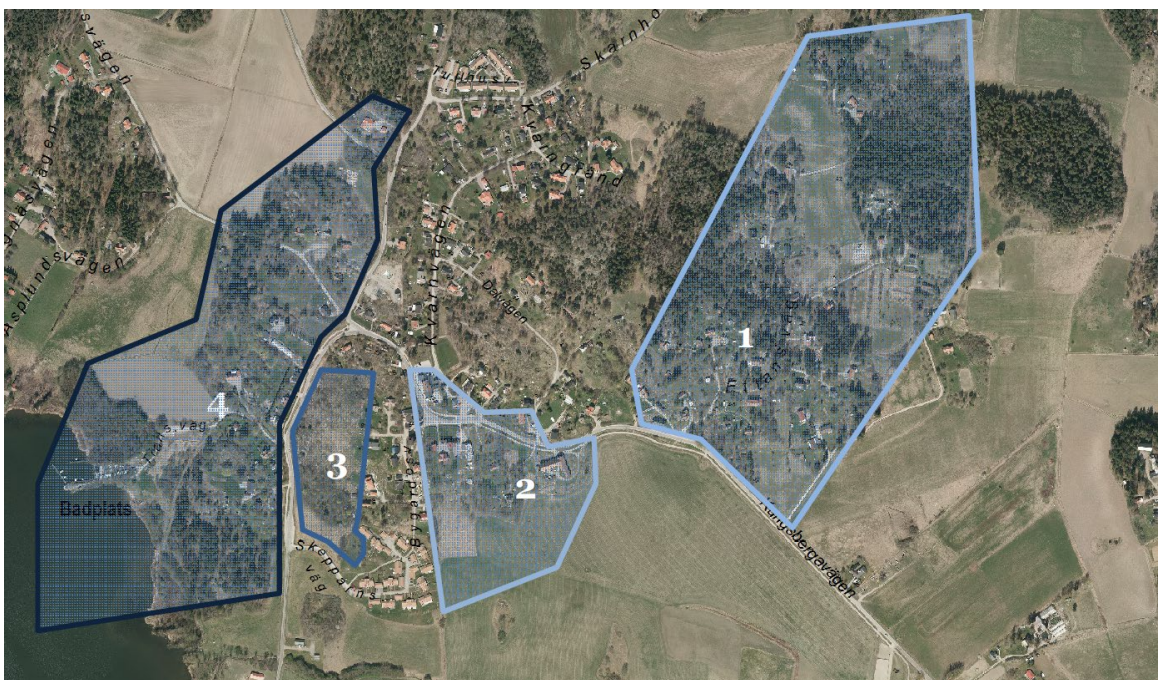
Program för Kungsberga och VA-plan

Syftet med programmet för Kungsberga, som godkändes 2014, är att undersöka förutsättningarna för planläggning av Kungsberga. Programmet redovisar vilka förutsättningar och idéer som finns för den framtida utvecklingen av Kungsberga och inkluderar förslag till utveckling med framförallt nya bostäder, men även möjlighet till nya verksamheter. En viktig del i planeringen av Kungsberga är att värna om den unika och lantliga bykaraktären.



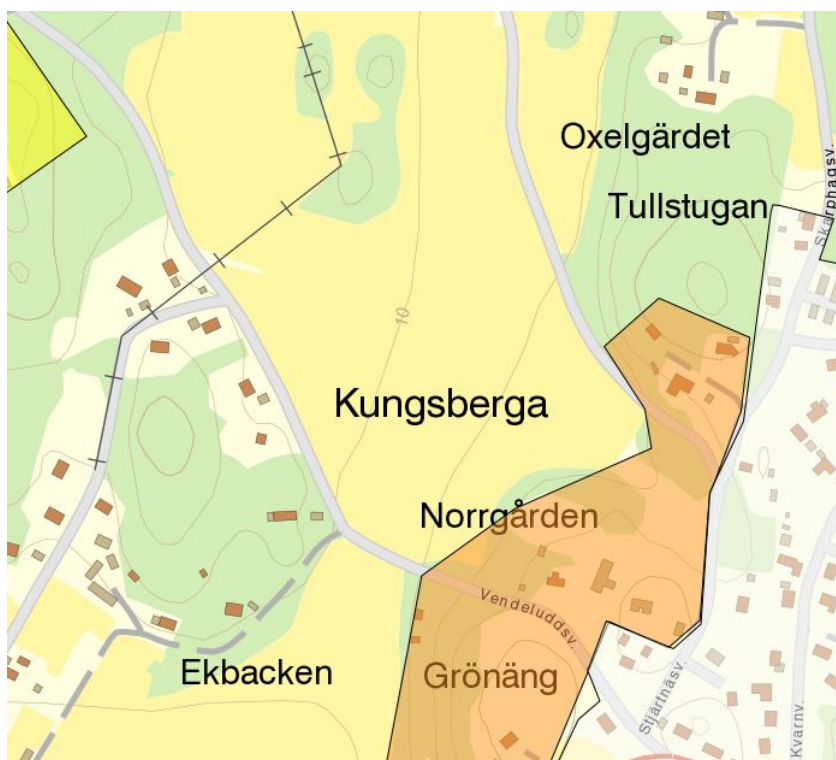
Figur 6: Karta från programmet för Kungsberga med schematiska markeringar för områden där förtätning med bostäder och service kan ske (rött), viktiga skogspartier (grönt) och värdefulla öppna landskap (brandgult).

Programmet anger att bebyggelse ska tillkomma i varsam takt i Kungsberga. Fyra utbyggnadsområden finns angivna och bedöms sammanlagt kunna resultera i 50 – 80 nya bostäder. Område 1 och 2 har börjat detaljplanläggas (Ettans väg och Sörögården). Detaljplanearbete för område 3 avses i programmet inledas senast 2023 och för område 4 senast 2028. Merparten av området som omfattas av denna planbeskedsansökan ingår i område 4, se figur 7. För område 4 är förtätningen med bostäder och service tänkt att koncentreras till ett område söder om planbeskedsområdet, vid Tians väg, se figur 6.



Figur 7: Framtida planområden i programområdet för Kungsberga. Övrig mark är sådan som redan är planerad eller där detaljplanering inte avses inledas före år 2028.

Ett viktigt syfte med att detaljplanelägga Kungsberga är att möjliggöra utbyggnaden av kommunalt VA och samtidigt utreda huruvida nya bostäder kan tillkomma i samband med utbyggnaden. Programområde 1 och 4 sammanfaller geografiskt och tidsmässigt med VA-utbyggnadsområden i Ekerö kommuns VA-plan från 2013. VA-planen anger att ledningsnätet i Kungsberga ska byggas ut och kapaciteten utökas. Detaljplanerna för område 1 (Ettans väg) och område 2 (Sörgården) har i skrivande stund ännu inte antagits. Förutom att invänta detaljplanerna för område 1 och 2 behöver område 4 invänta detaljplaneläggning och VA-utbyggnad i andra delar av kommunen enligt VA-planen. Område 4 är ett orangea område vilket innebär att VA-utbyggnad har bedömts kunna genomföras ca 2023-2030. Mörkröda områden och röda områden ska byggas ut med VA före orangea områden, 2013-2017 för mörkröda och 2018-2022 för röda områden. VA-planens tidplan har försenats för Färingsös mörkröda och röda områden. Sannolikheten finns att tidplanen för orangea områden också kan komma att försenas.



Figur 8: Den befintliga bebyggelsen inom Kungsberga 9:30 ingår i ett orangea utbyggnadsområde i Ekerö kommuns VA-plan.

En medborgardialog genomfördes under arbetet med programmet för Kungsberga år 2013. Dialogen visade att de stora öppna ytorna på Kungsberga 9:30 har höga värden ur rekreationssynpunkt för Kungsbergas invånare. Den stora jordbruksmarken som omges av branta skogsklädda höjder söder- och österut är en mycket uppskattad miljö.



Figur 9: Höjden till vänster i bilden samt del av jordbruksmarken ingår i planbeskedsområdet.

Kungsberga by kulturmiljöanalys

Kungsberga 9:30 är en avstyckad jordbruksdel från Norrgården (Kungsberga 9:13). Fastigheten är bebyggd med en arrendatorsbostad och tre ekonomibygnader. Tillsammans utgör de två fastigheterna en väl bevarad gårdsmiljö från 1700- och 1800-talet och har stora miljöskapande värden i Kungsberga.

2016 genomfördes en kulturmiljöanalys vars syfte var att utgöra kulturmiljöunderlag inför det kommande planarbetet för Kungsberga. Analysen klargör vilka särskilda karaktärsdrag och kulturmiljövärden som finns i Kungsberga. Den ger rekommendationer för bevarande av befintliga kulturmiljövärden samt placering och utformning av ny bebyggelse. Hela Kungsberga 9:30 har getts följande kulturhistoriska värdering:

Byggnad/bebyggelsemiljö eller fastighet som bedöms vara särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär. Byggnad/miljö som utgör en särskilt värdefull byggnad/miljö utifrån byns historia och ett lokalthistoriskt perspektiv och som utgör en värdefull del av bykaraktären. Bör skyddas genom bestämmelser i detaljplan. PBL kap. 8 §§ 13 och 14 bör tillämpas.

Ekerö kulturmiljöprogram

I Ekerö kommuns kulturmiljöprogram från 2015 anges följande rekommendationer vid ny bebyggelse inom norra Färingsös kulturlandskap:

- Ny bebyggelse bör ej uppföras på jordbruksmark.
- Ny bebyggelse bör uppföras i anslutning till befintlig bebyggelse.
- Utblickar mot kulturlandskapet bör beaktas och bevaras vid exploatering.

- Topografin i det öppna landskapet bör respekteras.
- I landskap där fornlämningar är en central del får inte bebyggelse uppföras så att den förhindrar allmänhetens tillgänglighet till fornlämningar eller fornlämningsområdena. Det är särskilt viktigt att beakta sådana utblickar där fornlämningarna ingår.

Kulturmiljöprogrammet beskriver även att det är viktigt att förhålla sig till och anpassa sig efter platsen befintliga förutsättningar för att lyckas med en ny byggnad i ett kulturhistoriskt landskap. Det handlar såväl om att välja lämplig skala och gestaltning som att vara noggrann med markberedningen.

Det finns inga registrerade fornlämningar inom planbeskedsområdet.

Fastighetsdata

Planbeskedsområdet är ca 4 hektar stort. Det ligger på norra Färingsö i direkt anslutning till bostadsområden i Kungsberga tätort. Inom området finns sex byggnader, ekonomibyggnader, gårdshus och arrendatorsbostad som har tillhört Norrgården (Kungsberga 9:13). På Norrgården, som ligger intill området, finns två personer folkbokförda och på Kungsberga 9:30 finns ingen folkbokförd. Utanför gårdsområdet består utredningsområdet av skog och jordbruksmark.

Detaljplaner

Området är sedan tidigare inte detaljplanelagt. I direkt anslutning till området söderut finns en gällande detaljplan: Kungsberga 7:3, 9:4 m fl (DP 949). Detaljplanen vann laga kraft år 2006 och hade syftet att möjliggöra fler bostäder. Längre österut i Kungsberga tätort pågår arbetet med två nya detaljplaner: detaljplanen för Ettans väg och detaljplanen för Sörgården.

Befintlig infrastruktur

Området angörs via Stjärtnäsvägen och Vendeluddsvägen. Båda vägarna utgår från samma korsning vid Kungsbergavägen, ungefär 150 meter nordväst om Coop i Kungsberga. Båda vägarna är mycket smala. Två busslinjer passerar området. Från området är det ca 17 km till Ekerö tätort och ca 28 km till Brommaplan.

Materiella värden

En del av utredningsområdet utgörs av brukningsvärd jordbruksmark som i dagsläget brukas. Länsstyrelsen rekommenderar att inte exploatera brukningsvärd jordbruksmark. Till följd av världens växande befolkning och globala klimatförändringar beräknas den svenska jordbruksmarken bli alltmer värdefull i framtiden. År 2017 beslutade Mark- och miljööverdomstolen att upphäva beslutet att anta en detaljplan på grund av att planen i fråga omfattade exploatering på jordbruksmark som inte hade pekats ut som utbyggnadsområde i kommunens översiktsplan (Mål nr P 1188-17). All jordbruksmark på fastigheten Kungsberga 9:30 är utpekad som jordbruksmark/öppen mark i Ekerö kommuns översiktsplan.



Figur 10: Bild tagen från Vendeluddsvägen över skogsområde som föreslås exploateras. Exploatering föreslås också på en mindre del av jordbruksmarken till vänster i bild.

Naturvärden

Delar av förslaget omfattar exploatering av skogsområden, dels i de branta slänterna i fastighetens östra skogsområde, och dels i skogen som omger gårdsmiljön på fastighetens södra del, även denna är ett förhållandevis brant område. Enligt Ekerö kommuns biotopdatabas finns ett större område av gammal naturbetesmark inom gårdsmiljön. Naturbetesmark är en värdefull biotop med höga naturvärden. I skogsområdena finns områden bestående av mogna till gamla träd utan spår av skogsbruk. Historiska flygfoton och kartor antyder att de befintliga skogsområdena har varit skogsbevuxna sedan en mycket lång tid tillbaka varför sannolikheten är stor att höga naturvärden har utvecklats i områdena.



Figur 11: Fastighetens kuperade östra skogsområdet som till viss del föreslås exploateras.

Risker för människors hälsa eller miljön

Hästhållning

Hästverksamhet är en av Ekerö kommuns viktigaste näringar. Inom gårdsmiljön finns idag stall och hästagar som föreslås flyttas till planbeskedsområdets nordligaste del. Den föreslagna placeringen innebär att det rekommenderade avståndet mellan stall och bostäder inte uppfylls. Befintliga stall i närområdet ligger inte i konflikt med den föreslagna bostadsbebyggelsen.

Riksintressen

Planområdet, liksom hela Ekerö kommun, omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap 1-2 §§ MB. Mälaren med öar och strandområden 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.

Vattenskyddsområde

Området ligger inom vattenskyddsområde för grundvattentäkt vilket innebär att särskilda skyddsföreskrifter måste följas vid exploatering.



Figur 12: Bilder från gårdsmiljön på Kungsberga 9:30.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Förutsättningar som talar för en planläggning

Kungsberga kan enligt översiktsplanen utvecklas med nya bostäder genom viss förtätning i de områden som ska planläggas i samband med utbyggnad av kommunalt VA. Större delen av planbeskedsområdet är utpekade som förtättningsområde i översiktsplanen och ingår både i område 4 i programmet för Kungsberga och i området Kungsberga västra i Ekerö kommuns VA-plan. Därmed är området planerat att detaljplaneläggas i syfte att ansluta området till det kommunala VA-nätet.

Fastigheten ligger intill Kungsberga tätort, nära befintlig service. Förslaget skulle innebära ett förbättrat serviceutbud i form av föreslagen förskola. Området kollektivtrafikförsörjs av befintliga busslinjer.

Förutsättningar som talar mot en planläggning

Delar av ansökan omfattar jordbruksmark och naturområde som inte är utpekade i översiktsplanen som nya bostadsområden. Dessa skall inte utredas för bostadsexploatering. För område 4 i programmet för Kungsberga har bedömningen gjorts att en större exploatering av bostäder kan utredas i ett område vid Tians väg, men inte inom Kungsberga 9:30.

I medborgardialogen som genomfördes under arbetet med programmet för Kungsberga visade det sig att de stora öppna ytorna på Kungsberga 9:30 har höga värden ur rekreationssynpunkt för Kungsbergas invånare. Den stora öppna jordbruksmarken omges av branta skogsklädda höjder söder- och österut. Enligt biotopdatabasen finns höga naturvärden inom området, både i form av naturbetesmarker och äldre skogsområden utan spår av skogsbruk.

Kungsberga 9:30 är en avstyckad jordbruksdel från Norrgården (Kungsberga 9:13). Enligt kulturmiljöanalysen för Kungsberga by utgör de två fastigheterna tillsammans en väl bevarad gårdsmiljö från 1700- och 1800-talet och har stora miljöskapande värden i Kungsberga. Förslaget är inte förenligt med rekommendationerna vid ny bebyggelse inom norra Färingsös kulturlandskap som listas i Ekerö kommuns kulturmiljöprogram. Främst går förslaget emot följande två punkter:

- Utblickar mot kulturlandskapet bör beaktas och bevaras vid exploatering.
- Topografin i det öppna landskapet bör respekteras.

Bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att förslaget inte lämpligt med hänsyn till kulturmiljövärden, naturvärden, landskapsbilden och platsens topografi. Området ingår i VA-utbyggnadsområdet Kungsberga västra som ska byggas ut på längre sikt. När detaljplaneläggning inför VA-utbyggnad blir aktuell finns möjligheten att utreda huruvida några enstaka nya bostäder kan tillskapas inom Kungsberga 9:30 på topografiskt lämpliga platser som inte riskerar att skada de tidigare nämnda värdena, och som ryms inom område 4/Kungsberga västras avgränsning. Merparten av nyexploateringen som skulle kunna tillkomma inom område 4/Kungsberga västra ska utredas på platsen som har bedömts lämplig i programmet för Kungsberga.

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSKONTORET

Tommie Eriksson
Miljö- och stadsbyggnadschef

Emma Embretsen
Planeringschef