



Stadsarkitektkontoret

2014-01-07

**GODKÄNNANDE PROGRAM
NORMALT PLANFÖRFARANDE**

Program för Kungsberga (Kungsberga 1:34 m fl) på Färingsö i Ekerö kommun, Stockholms län

dnr PLAN.2013.16.214

PROGRAMSAMRÅDSREDÖRELSE

Programsamråd har genomförts under tiden 7 oktober – 4 november 2013. Information om programmet har skickats ut till sakägare och berörda instanser enligt separat sändlista, samt ställts ut i Kungsberga, på stadsarkitektkontoret och på kommunens hemsida. Ett informationsmöte för allmänheten hölls den 14 oktober år 2013.

Nedan följer en sammanfattning av de skriftliga synpunkter som inkommit under samrådstiden efter ämne och besvarande av dessa. Länsstyrelsens yttrande skrivs ut i sin helhet och besvaras därefter.

Synpunkter har inkommit från följande remissinstanser:

Barn- och utbildningsnämnden
Björkuddens vägsamfällighet
Byggnadsnämnden
Fortum eldistribution
Kultur- och fritidsnämnden
Kungsberga Byförening
Lantmäteriet
Länsstyrelsen i Stockholms län
Miljönämnden
Mälaröarnas LRF-avdelning
Socialnämnden
Södertörns brandförsvarsförbund
Teliasonera Skanova access AB
Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting
Trafikverket

Synpunkter har inkommit från följande invånare i Kungsberga med omnejd:

Kungsberga 1:4 Ann-Margret Rogby
Kungsberga 1:5 Gertrud Westersfors
Kungsberga 1:14 Per Hübinette
Kungsberga 1:28 Anna Johansson och Mike de Roos
Kungsberga 1:33 Kay Svanerud
Kungsberga 1:33 Kjell Johansson
Kungsberga 1:35 Jonas och Christin Blomberg
Kungsberga 6:65 Harriet Hermansson och Carl erik Janzon
Kungsberga 10:26/10:39 Joakim Langlet
Kungsberga 25:1-3 Ankie och Tony Lindquist
Kungsberga 34:2 NCC
Kungsberga ridskola, Mikael Cederberg,
Lisselby 1:24 Thomas och Katarina Eskilsson
Stavsborgsvägen 75 Lars Krüger
Arrendator Kungsberga 1:34 och fastighetsägare Västertorp 2:6. Yvonne och Mikael Berggren
Carl-Erik Eriksson
Elisabet och Kjell Wretler, flera fastigheter.

Vatten och avlopp samt övrig teknisk försörjning

Tekniska nämnden noterar att VA-planen anger att Ettans väg skall byggas ut vad gäller VA-försörjning under perioden 2013-2017. Därefter under perioden 2018-2022 skulle området vid Stav ingå i en planerad utbyggnad för VA. Stav är i detta programförslag utanför området.

Tekniska nämnden anser att utbyggnaden bör vara mer begränsad än de 50-80 bostäder som föreslås i programmet med hänsyn till kapacitetsbrist i det befintliga reningsverket. De menar att Ettans väg bör prioriteras i detta skede och att övrig planerad bebyggelse får anstå.

Miljönämnden menar att avloppssituationen vid Ettans väg är mycket dålig och att arbetet med detaljplan och utbyggnad av VA måste ges högsta prioritet. De anser att alla fastigheter i centrala Kungsberga bör ges möjlighet att ansluta till kommunala VA-nätet. Även fastighetsägare till Kungsberga 1:5 anser att det är angeläget att ordna VA-situationen i Kungsberga. Boende på Stavsborgsvägen 75 ser inga problem med utbyggnaden. Eriksson ser inga principiella problem men menar att de som inte har möjlighet att dela sina fastigheter kan komma att få svårt att ha råd att bo kvar efter tvångsanslutningar.

Fastighetsägare till Kungsberga 1:28 undrar vad anslutningsavgifterna blir och undrar varför denna fråga inte tas upp redan nu.

Dikesförening finns för nordöstra delen av området. Förteckning över anslutna fastigheter bifogas.

Byggnadsnämnden anser att dagvattenhanteringen ska inarbetas i detaljplanen.

För högspänningsledningar i luft gäller olika föreskrifter då de ligger inom respektive utom detaljplanelagt område. Fortum önskar diskutera konstadsansvaret för de ombyggnader som blir nödvändiga till följd av detaljplanearbetet.

Fortum skriver att detaljplanen kommer att behöva kompletteras med E-områden för nätstationer. Dessa ska vara 7x7m. Vidare förutsätts att mark för dessa samt ledningar upplåts utan ersättning. Ledningar ska få läggas i lokalgator och skaftvägar.

Om det blir aktuellt att flytta eller utföra andra åtgärder av Fortum Distribution AB:s befintliga anläggningar utförs detta efter beställning till Fortum Distribution AB, och bekostas av byggherren/exploatören. TeliaSonera Skanova önskar så långt som möjligt behålla befintliga ledningar. Den som initierar en eventuell flytt ska bekosta densamma. Karta över ledningsnät bifogas.

Stadsarkitektkontorets svar

Detaljplanearbetet för Ettans väg har högsta prioritet och avses vara färdigt i tid för att utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp ska kunna ske i enlighet med vad som anges i VA-planen.

Stadsarkitektkontoret kommer i den kommande planeringen att förhålla sig till de begränsningar som finns i befintliga VA-anläggningar. Föreslagen utbyggnad har minskats till godkännandet av programmet.

*Anslutningsavgiften bestäms utifrån gällande taxa och är beroende av tomtstorlek. På Ekerö kommuns hemsida finns information om rådande taxa och vad avgifterna ligger på:
http://www.ekero.se/Bygga_bo_miljo/Vatten-och-avlopp-ny/kommunalt_va/Avgifter/*

Det markavvattningsföretag som finns i området kommer att behöva omprövas i och med genomförandet av den nya detaljplanen.

Dagvattenhanteringen kommer att beskrivas i det fortsatta planarbetet.

Synpunkten om E-område kommer att beaktas. Synpunkten om ledningar och flytt av dessa noteras.

Trafik

Kungsberga 10:26, 10:39 att Kungsbergavägen ska uppgraderas till klass 1-väg, då skicket innebär

problem redan idag, bland annat vid byggtrafik. Fastighetsägare till Kungsberga 1:28 påpekar att den lappats ihop på ett trafikfarligt sätt (dålig beläggning). Boende på Stavsborgsvägen 75 instämmer och beskriver vägen som en väg i upplösningstillstånd och bifogar en bild som beskriver vägens beskaffenhet. Denne anser vidare att det är oansvarigt att planera för mer trafik på en livsfarlig väg och att expertis behöver anlitas för att utvärdera vad som måste göras med vägarna. Kungsbergavägen från Ölstavägen- Stavsborgsvägen anses ha stora problem. Även Kungsberga Byförening anser att vägens kvalitet är för dålig för att klara den tillkommande trafik som exploateringen innebär. Byggnadsnämnden delar inte synpunkten utan anser att vägen idag kan anses ha en god standard. De framhåller dock att flera punkter längs sträckan behöver ses över, bland annat korsningen Vendeluddsvägen/ Kungsbergavägen/ Stavsborgsvägen.

Wretler och Mäläröarnas LRF-avdelning menar att vägbredden behöver vara minst 5 meter för att framkomligheten med lantbruksmaskiner ska vara tillräcklig. Berggren menar att transporter till och från åkern behöver studeras. uppställningsplats, som idag sker vid logen, behöver lösas, helst på samma sätt som idag.

Trafikverket har uppmärksammat på att brister föreligger. Kulturhistoriskt värde (vilket även påpekas av fastighetsägare till Kungsberga 1:4) finns som kan ta skada vid ökad trafik och av detta eventuellt föranledda åtgärder, något som även framhålls av Byggnadsnämnden. De anser att endast en utfart per utbyggnadsetapp bör tillåtas.

Fastighetsägare för Kungsberga 6:65 och Lisselby 1:24 anser att vägnätet måste anpassas innan mer kan byggas, bland annat med bullerplank längs Färentunavägen, tystare vägbeläggning och gc-bana från Skå kyrka till Färentuna kyrka. Fastighetsägare till Lisselby 1:24 anser även att förändring av fastighetsvärden till följd av ökad trafik bör utredas.

Fastighetsägare för Kungsberga 1:33 påpekar att Ettans väg är en mycket smal och krokig väg där incidenter inträffar regelbundet. Vägen klarar inte mycket tillkommande trafik. Föreslagen bebyggelse innebär nytillkommande trafik och de flesta hushållen har 2 bilar.

Trafikförvaltningen vill höras vid trafiksäkerhetshöjande åtgärder.

Tekniska kontoret noterar att befintlig vägstandard håller en låg nivå.

Berggren vill att en omlastningsplats i området ska studeras.

Stadsarkitektkontorets svar

En dialog med Trafikverket ska föras angående Kungsbergavägens status, både gällande bärighetsklass och beläggning. Stadsarkitektkontoret vidhåller att vägen har kapacitet för tillkommande trafik sett till antalet trafikrörelser men noterar synpunkten om dålig beläggning och ska se över hur detta kan åtgärdas, alternativt bör påverka utbyggnaden i området.

Trafiksäkerheten ska studeras längs Kungsbergavägen för att se om lämpliga trafiksäkerhetshöjande åtgärder kan vidtas. I detta arbete ska lantbruksmaskiners behov av vägbredd beaktas och Trafikförvaltningen höras.

Synpunkten om antalet utfarter ska beaktas.

Bullerreducerande åtgärder är inte aktuellt till följd av detta detaljplanearbete. Om bullernivåerna överskrider de riktlinjer som föreligger för befintliga bostäder kan väghållaren, det vill säga Trafikverket, sätta in vissa bullerreducerande åtgärder såsom byte av fönster.

Ettans vägs sektion kommer att ses över i och med detaljplanearbetet och genomförandet av detaljplanen.

Eventuell omlastningsplats ska studeras i det fortsatta planarbetet.

Förändringar i fastighetsvärden utreds i regel inte i samband med detaljplanearbete. Om ny bebyggelse förändrar förutsättningar på ett extremt sätt, till exempel så att det inte är möjligt att bo kvar, kan en sådan utredning vara aktuell. Sådana förändringar bedöms inte vara aktuella i detta fall.

Bebyggelse i delområde 1 (Ettans väg)

Fastighetsägaren önskar att Kungsberga 1:8, som i programmet redovisats som öppet landskap, ska kunna styckas av som bostäder och parkmark. Om bostäder byggs på båda sidorna och denna fastighet inte får bebyggas kommer inte den kunna användas som hästhage och marken kommer att växa igen. Redan idag växer sly och asp.

Fastighetsägare till Kungsbrega 1:33 anser att högst 5-10 tomter om minst 2000 kvadratmeter kan tillkomma för att bevara området karaktär. Fastighetsägare till Kungsberga 1:5 förespråkar viss naturlig utbyggnad, dock ej mindre tomter än 1500 kvm. Fastighetsägare till Kungsberga 1:28 påpekar vikten av att bibehålla stora tomter med mycket fria av samma skäl. Byföreningen anser att 1500 men helst 2000 kvm bör vara minsta tillåtna fastighetstorlek.

Björkuddens vägsamfällighet och fastighetsägare till Kungsberga 1:14 anser att nya stall är ok om det inte inverkar på möjligheten att stycka av nya tomter.

Stadsarkitektkontorets svar

Begränsningar av hästhållningen avser i första hand stall. Hagar med bete bör kunna finnas även framgent så länge inte störningar uppstår. Stadsarkitektkontoret bedömer inte att det är lämpligt med bostadsbebyggelse i detta på Kungsberga 1:8 så som uttrycks i yttrandet.

Minsta tillåtna tomtstorlek inom delområde 1 kommer att variera mellan strax under 1500 kvadratmeter, med hänsyn till de minsta befintliga tomterna, och 2000 kvadratmeter.

Nya stall bör inte tillkomma inom detaljplanerat område.

Bebyggelse i delområde 2 (Kungsberga 1:34)

Fastighetsägare till Kungsberga 1:33 (Svanerud) anser att bebyggelsen på Skepparns väg kan fortsätta i öst-västlig riktning med 10-15 nya hus. Fastighetsägare till Kungsberga 1:33 (Johansson) anser att den föreslagna bebyggelsens omfattning strider mot programmets andemening. Förslaget bör bantas så att byggnader varsamt kan fogas in som en förtätning bland befintlig bebyggelse. Just att bebyggelsen ska ske på en så liten yta som möjligt framhävs av en Berggren. Synpunkten delas av byföreningen som även anser att övrig mark ska planläggas för jordbruk. Ett eget förslag på bebyggelse presenteras och kommenteras separat nedan.

Fastighetsägare till Kungsberga 1:33 och Berggren anser att krav ska ställas på att små lägenheter ska byggas. Vissa föreslår radhus och byföreningen förespråkar förutom att lägenheterna ska vara små att de anpassas för unga/äldre/rörelsehindrade).

Byföreningen och fastighetsägare till Kungsberga 1:35 menar att en "grön kil" på minst 100 meter ska sparas mellan tillkommande bebyggelse och bebyggelsen på Skepparns väg. Detta för att bevara den fria utsikten från Sörgården. Fastighetsägare till Kungsberga 1:4 anser att tillkommande bebyggelsen ska vara en fortsättning på bebyggelsen längs Skepparns väg. Även byggnadsnämnden anser att bebyggelsen placeringsmässigt ska vara ansluta till bebyggelsen längs Skepparns väg och att den är möjlig om den rymms inom det område som markeras i programmet.

Berggren anser att området bör kallas "Elvans väg" då Kungsberga 1:34 är gård 11 av 12.

Fastighetsägare till Kungsberga 1:4 och Byggnadsnämnden påpekar att det på Kungsberga 11 finns byggnader som är mycket gamla. Byggnadsnämnden anser att ladan och bostadshuset har ett kulturhistoriskt värde och bör bevaras i någon form.

Eriksson anser att Ettans väg inte tillhör Kungsberga.

Fastighetsägare till Kungsberga 1:4 anser att planeringen av bostadsbebyggelse på bra jordbruksmark går stick i stäv med miljöbalkens långsiktiga perspektiv på resurshushållning och att jordbruksmark endast får exploateras i undantagsfall.

Byggnadsnämnden framhåller att gestaltningen är mycket viktig och anser att gestaltungsprogram ska tas fram.

Stadsarkitektkontorets svar

Synpunkter om bebyggelsens placering och utformning noteras till det fortsatta arbetet. Först i det kommande detaljplanearbetet kan dessa frågor avgöras. En formulering har ändrats i programmet för att understryka vikten av att det inte enbart byggs villor i Kungsberga.

Namnförslaget ska presenteras för kommunens namngrupp.

Byggnadernas kulturhistoriska värde ska studeras inför det fortsatta arbetet.

Stadsarkitektkontoret är medveten om vad som anges i miljöbalken gällande bebyggelse av jordbruksmark. Avsikten här är att hålla tillkommande bebyggelse inom ett område som både skapar möjlighet till goda bostäder och fortsatt jordbruk på platsen.

Bebyggelse i delområde 3 (Kungsberga 8:16 m fl)

NCC i egenskap av fastighetsägare anser att området ska utökas minst så att infartsvägen till befintlig bebyggelse och med möjlighet till tomter på bägge sidor innefattas, dels att området tidigareläggs i planeringen. Önskemålen ska läsas i nämnda ordning. Bifogad skiss visar behovet av utbredning. 8-10 tomter bedöms möjliga längs med infartsvägen. Ytterligare ca 12 tomter på fältet söder om.

Eriksson anser att Kungsberga 8:16 borde prioriteras och byggas ut nu.

Byföreningen motsätter sig bebyggelse på berget och hänvisar till en varsam utbyggnadstakt och anser att område 1-2 svarar för merparten av de 50-80 bostäderna som programförslaget eftersträvar. Dessutom innebär det ett ingrepp i Kungsbergabornas enda utsiktsplats över Mälaren.

Stadsarkitektkontorets svar

Stadsarkitektkontoret anser att tidsplanen som angavs i programsamrådshandlingen är så pass nära i tiden som möjligt. Området bör endast utgöras av kompletterande bebyggelse då huvuddelen av den tillkommande bebyggelsen i Kungsberga bör tillkomma i anslutning till matvarubutik och buss.

Utsiktsplatsens betydelse ska beaktas vid den kommande planläggningen i Kungsberga.

Bebyggelse i delområde 4 (väster om Stavsborgsvägen)

Byföreningen motsätter sig bebyggelse på berget och hänvisar till en varsam utbyggnadstakt och anser att område 1-2 svarar för merparten av de 50-80 bostäderna som programförslaget eftersträvar.

Byggnadsnämnden anser att det noga bör övervägas om den öppna marken ner mot Kungsbergabadet ska tas i anspråk för ny bebyggelse.

Stadsarkitektkontorets svar

Viss bebyggelse bör kunna tillkomma i området i och med den detaljpaneläggning som är nödvändig inför utbyggnad av kommunalt VA. Landskapsbilden och det öppna landskapet ska bevaras i området, nya bostäder får endast tillkomma om det inte strider mot detta.

Hästhållning och övrig djurhållning

Miljönämnden uppskattar redovisningen av verksamheter som ska säkerställas och upphöra. De menar att hästhållning även kan tillåtas i hagar som tillhör verksamheter som har sin bas utanför området. I det fortsatta arbetet bör en noggrannare kartering göras över stall, ridhus, rast- och beteshagar samt ridstigar. Nämnden vill också framhålla att hästhållningen i området inte i något fall är av den omfattningen att den är tillstånds- eller anmälningspliktig enligt miljöbalken. Prövning kan ha skett i bygglov, och krav kan ha ställts i samband med miljönämndens tillsyn. De menar avslutningsvis att det sätt den befintliga hästhållningen kan anses vara sanktionerad av

miljönämnden eller annan kommunal nämnd bör ses över för att undvika missförstånd.

Kungsberga ridskola var nöjd över att anses vara sanktionerad verksamhet men anser att de även är en viktig och över 100 kunder har både djuruppfödning och annan social verksamhet.

Kultur- och fritidsnämnden påpekar vikten av att uppmärksamma och ge plats åt sammanhängande ridleder. De framhåller även ridnäringen som viktig del av kommunens profil och den lokala arbetsmarknaden. Synpunkten om sammanhänganden ridleder delas av byföreningen.

Fastighetsägare till Kungsberga 1:4 framhåller att fler invånare leder till fler ridande vilket är en olöslig kontroversiell fråga.

Fastighetsägare till Kungsberga 1:33 anser att det vore konstruktivt att samla alla små stall på ett ställe.

Björkuddens vägsamfällighet anser att mindre stall bör betraktas som en tillgång i området. Anser att det finns tillstånd för de två mindre stallen. Även byföreningen framhåller djurhållningen som en viktig del av området och anser att detaljplaneringen måste se till att husdjur och människor i största möjliga utsträckning tillåts leva nära varandra. Detta är en synpunkt som återkommer från bland annat fastighetsägare till Kungsberga 1:4 och 3:34.

Stadsarkitektkontorets svar

Formuleringen har setts över inför godkännandet av programmet.

Hästhållning ska ses över i detalj inför det fortsatta planarbetet. Även möjlighet till sammanhängande ridstigar ska undersökas vid detaljplaneringen. Överlag har det visat sig mycket komplicerat att skapa större sammanhängande stråk, i detaljplanearbetet ska snarare möjligheterna att binda ihop befintliga ridstigar undersökas.

Hästhållning i området ska betraktas som en tillgång i området. De riktlinjer som tagits fram av Ekerö kommuns miljönämnd är framtagna med hänsyn till risker för allergier mm. Avsikten är att kunna skapa goda bostadsmiljöer som kan samvara med hästhållning. Främst hagar bör tillåtas i anslutning till bostäder. Stall bör endast tillåtas där de inte inkräktar på en allergifri bostadsmiljö.

Önskemål om avstyckningar

Ettans väg

- Kungsberga 1:8 önskas delas i flera bostadsfastigheter samt park.
- Kungsberga 1:14 önskas delas i 4 delar.
- Kungsberga 1:5 önskas delas i 4 delar. Se skiss
- Utöka planområdet norrut så att 2-4 fastigheter kan styckas av från Västertorp 2:6. Där kan vändplan för Ettans väg ordnas.
- Kungsberga 25:2 och 25:3 önskas planläggas för bostäder.
- Kungsberga 25:1 önskas ej ingå i detaljplanen.

Stadsarkitektkontorets svar

Önskemålen noteras inför det fortsatta detaljplanearbetet. Först där avgörs huruvida önskade avstyckningar kommer att medges. Delområde 1 avses inte utökas så att Västertorp 2:6 kan omfattas.

Fastighetsrättsliga frågor

Lantmäteriet påpekar att det är viktigt att undersöka om några förordnanden enligt 113 § BL föreligger inom området.

Andelstal och väganslutningskostnad för nya fastigheter ska fastställas i den nya detaljplanen.

Stadsarkitektkontorets svar

113 § BL gäller för Kungsberga 12:112. Beslut gällde dåvarande Kungsberga 12:1 i länsstyrelsens beslut för Byggnadsplan 901, upprättad år 1946. Ekerö kommun behöver förhålla sig till detta i det

fortsatta detaljplanearbetet.

Övrig rekreation

Kultur- och fritidsnämnden anser att ytor för spontan fysisk aktivitet bör avsättas. De anser även att sambandet med Ölsta folkets hus bör stärkas.

Byföreningen förespråkar en lekplats på Kungsberga 1:34. Synpunkten delas av en fastighetsägare som även vill se större planteringar.

Fastighetsägare till Kungsberga 1:4 påpekar att rekreationsområden saknas. Skogarna är små och privatägda. Vägar stängs av med hjälp av stängsel och skyltar. Det som ser grönt ut på kartan är åkermark och hagmark. På Ekerö finns betydligt större sammanhängande rekreationsytor.

Stadsarkitektkontorets svar

I detaljplanearbetet bör en lekplats ordnas. Denna bör inrymmas antingen på Kungsberga 1:34 eller på Kungsberga 12:112 i anslutning till befintlig fotbollsplan. Den yta som idag finns som lämplig för spontanlek är den på Kungsberga 12:112 som ligger i anslutning till Konsum.

På grund av markägoförhållandena är det svårt att inrätta större rekreationsområden annat än allemansrättsligt tillgängliga områden. Inom ramen för detaljplanearbetet bör på sikt Kungsbergabadet utvecklas.

Hälsa och säkerhet

Utformning av räddningsvägar och brandvattensystem bör beaktas i det fortsatta arbetet. Vattennätet bör klara av att försörja sprinkler.

Trafikverket och Trafikförvaltningen skriver att riktlinjer för buller ska följas.

Berggren vill att skyddsavstånd mellan bostäder och jordbruk bör studeras.

Stadsarkitektkontorets svar

Gällande riktlinjer för buller ska följas.

Avståndet mellan jordbruk och nya bostäder ska studeras.

Brandvattenätet ska belysas i det fortsatta planarbetet.

Kollektivtrafik

Trafikverket och Trafikförvaltningen på SLL anser att ny bebyggelse bör koncentreras i närheten av kollektivtrafik och på ett sätt som uppmuntrar till andra trafikslag än bil.

Infartsparkeringar för både bil och cyklar bör ordnas.

För att öka säkerhet och tillgänglighet bör busshållplatsers standard höjas.

Trafikförvaltningen, SLL, är tveksamma till att tillkommande bostäder innebär att underlag skapas för utökning av kollektivtrafiken.

Fastighetsägare till Kungsberga 1:4 anser att kollektivtrafiken är dålig och långsam och menar att det är utopiskt att tro att nya invånare kommer att använda bussen.

Stadsarkitektkontorets svar

Stadsarkitektkontoret instämmer i att bebyggelse i första hand bör koncentreras till platser nära kollektivtrafik och handel. Tätheten bör vara lägre desto längre ifrån kollektivtrafiken man kommer.

Infartsparkering ska studeras i det fortsatta detaljplanearbetet.

Som tidigare nämnts ska trafiksäkerheten studeras, bland annat vid busshållplatser.

Stadsarkitektkontoret anser att det är bekymrande att Trafikförvaltningen inte anser att en befolkningsökning på upp mot 20 % inte ska kunna leda till utökad kollektivtrafik. Frågan bör diskuteras framgent.

För att alla inte ska behöva åka bil ska den fortsatta detaljplaneringen möjliggöra inte bara bostäder utan även lokaler som möjliggör fler arbetsplatser i Kungsberga.

Allmän samhällsutveckling

Trafikverket framhåller att området ligger perifert i en glest befolkad del av kommunen och risken för ökat bilberoende är stort. Detta motverkar målen om minskad biltrafik och lägre energiförbrukning. Även fastighetsägare till Kungsberga 1:33 anger arbetspendling, bebyggelse av god åkerjord mm som skäl till att inte tillåta hög exploatering.

Mälardöarnas LRF-avdelning och fastighetsägare till Kungsberga 1:4 tar upp frågan om åkerjord och undrar hur kommunen ser på att jordbruksmark tas i anspråk med hänsyn till att det i översiktsplanen står att målsättningen är att dagens åkrar med goda förutsättningar. Anser att jord- och skogsbruk är av nationell betydelse. Noterar att det verkar vara lättare att få igenom stor byggnation än enstaka hus på åkermark.

Fastighetsägare till Kungsberga 1:28 uttrycker förhoppning om att detaljplaneringen ska bidra till något positivt för orten och inte en ekonomisk belastning som leder till minskad befolkning.

Fastighetsägare till Kungsberga 1:4 anser att ett byggföretag inte ska få styra planeringen. Vidare anser denne att förslaget inte är en varsam utbyggnad utan total förändring av områdets karaktär och därför är att jämföra med rivningen av Klarakvarteren. Denna uppmanar kommunen och politiker till att inte förstöra kulturmiljön Kungsberga.

Boende på Stavsborgsvägen 75 och Kungsberga byförening anser att Kungsberga behöver en vilopaus istället för att fortsätta en utbyggnadstakt som är högre än övriga kommunen. Även byföreningen förespråkar en varsam utbyggnadstakt. Även byföreningen tycker att föreslagen utbyggnadstakt är för hög och ifrågasätter stödet i översiktsplanen för en sådan utbyggnad, med hänsyn till att största delen av nyttillkommande bostäder ska uppföras inom tätortsbandet. Anser inte heller att VA-planen nämner några större nybyggandsprojekt utan endast utbyggnad inom befintliga områden. Vidare frågar de sig om kommunens finansieringsbehov inte är det främsta skälet till storleken på exploateringen.

Kungsberga Byförening anser att en central fråga är att bevara områdets karaktär. Entrén till Kungsberga med dess öppna landskap med dess ladugård och lövträd är en viktig del av byns identitet. De anser att spåren efter de 12 ursprungliga gårdar även utgör en del av områdets identitet och att byggnaderna på gård 11 tillsammans med Sörgården och kvarnen bildar ett sammanhängande gårdsområde.

Byföreningen anser att behovet av skola och förskola enklare kan ses över vid en varsam utbyggnad.

Sammanfattningsvis accepterar Kungsberga byförening utbyggnad av område 1 och givet att kommunen säkrar eller utvecklar byns servicefunktioner och infrastruktur och att stor hänsyn tas till ortens lantliga karaktär och historiska kulturlandskap. Anser även att utbyggnadstakten blir för hög inom de närmaste 20 åren om mer än område 1 och byggs ut.

Byggnadsnämnden anser att det är av största vikt att bebyggelsen anpassas till befintlig bebyggelse och till den bystruktur som finns i området samt att Kungsbergas lantliga karaktär bevaras i största möjliga mån. Kultur- och fritidsnämnden anser att det finns unika förhållanden, kulturellt och socialt, på norra Färingsö som bör tas tillvara.

Barn- och utbildningsnämnden framhåller att det behövs en långsiktig beredskap som möjliggör utbyggnad av förskole- och skolkapaciteten på Färingsö i takt med befolkningstillväxten.

Socialnämnden ser positivt på en hållbar social och miljömässig utveckling av Kungsberga.

Stadsarkitektkontorets svar

Kungsberga är en av de orter som i översiktsplanen anges som serviceorter av lokal betydelse. Den kommunala planeringen ska bidra till att dessa orter hålls levande. En viktig del i detta är att skapa fler bostäder, men det är även av största vikt att skapa möjlighet till arbete i Kungsberga. På så vis syftar planeringen inte till att enbart skapa bostäder från vilka invånarna pendlar in till Stockholm varje dag.

Se kommentar under Delområde 2 angående jordbruk.

Varken fastighetsägare eller ekonomin styr detaljplaneringen i Ekerö kommun. Däremot är fastighetsägares önskan och ekonomiska möjligheter att genomföra olika projekt alltid en viktig del i planeringen.

Föreslagen utbyggnad har minskats till godkännandet av programmet. Detta betyder att den utbyggnadstakt som föreslås är lägre än den som pågått de senaste 15 åren. 40-60 bostäder utbyggda under 20 år ger mellan 2-3 nya bostäder per år vilket kontoret anser är lämpligt. I översiktsplanen anges att ca 140 bostäder ska byggas per år i kommunen. Då serviceorterna bedöms prioriteras högt, efter tätortsbandet, kan inte den föreslagna utvecklingen vara i strid med översiktsplanen. VA-planen behandlar inte större nybyggnadsprojekt, vilket är skälet till att område 2 inte omnämns.

Den föreslagna utbyggnadstakten är sådan att skola och förskola bedöms ha goda förutsättningar att kunna anpassas med tiden. En dialog ska föras med barn- och utbildningsnämndens tjänstemän.

Kungsbergas karaktär är av stor vikt i detaljplaneringen och gestaltungsfrågorna ska ges utrymme i detaljplanearbetet. För sammanhållen ny bebyggelse ska gestaltungsprogram upprättas i samband med detaljplan.

Gång och cykel

Trafikverket anser att gång- och cykelnätet i området bör förstärkas. Åsikten delas av byföreningen. Trafikförvaltningen, SLL, framhåller att gc-vägar till kollektivtrafik ska hållas gena, trygga och säkra. Byggnadsnämnden delar synpunkten och framhåller att en så säker väg med så korta avstånd som möjligt mellan alla delar av Kungsberga, samt till och från färentina skola, bör eftersträvas.

Även byföreningen framhåller att gc-vägarna och ridvägar behöver utvecklas i området.

Stadsarkitektkontorets svar

Gång- och cykelnätet ska ses över i Kungsberga. Fokus kommer att ligga på hur tillgänglighet och säkerhet kan höjas genom punktinsatser och anläggande av kortare sträckor. Längre nyanlagda gång- och cykelvägar bedöms tyvärr vara för dyrt för att möjliggöra i samband med detaljplaneringen.

Övriga miljöfrågor

Boende på Stavsborgsvägen 75 anser att konsekvensbedömningen är undermålig gällande trafik. Fastighetsägare till Lisselby 1:24 anser att en konsekvensutredning bör göras för att visa vilka konsekvenser den nyttillkommande bebyggelsen får för boende längs Färentunavägen gällande störningar och luftkvalitet.

Stadsarkitektkontorets svar

Konsekvensbedömningen avser främst miljöfrågor då syftet är att utreda om en miljökonsekvensbeskrivning behöver tas fram i samband med detaljplanen. Även om kommunen i behovsbedömningen konstaterar att detaljplanen inte innebär risk för betydande miljöpåverkan gällande trafik, kan exempelvis trafiksäkerheten i området ändå vara en viktig fråga i detaljplanearbetet.

Angående buller, se svar under rubriken Trafik. Luftkvalitén är mycket god i området och Stadsarkitektkontoret bedömer att partikelhalterna kommer att ligga långt under de riktvärden som finns även efter genomförd byggnation.

Länsstyrelsen i Stockholms län

Stadsarkitektkontorets kommentar

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen bedömer utifrån nu kända förutsättningar att det inte finns skäl att anta att länsstyrelsen kommer att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen med stöd av 11 kap. 10 § PBL. Detta under förutsättning att nedanstående synpunkter beaktas.

Prövningsgrunder enligt 11 kap 10 § PBL

Synpunkterna nedan syftar till att ge kommunen underlag, råd och synpunkter inför nästa skede i planprocessen. Kommunen får på så sätt möjlighet att förtydliga och/eller komplettera sitt planförslag så att ett statligt ingripande enligt 11 kap 10§ PBL kan undvikas.

Hälsa och säkerhet

Markförorening

Inom, eller i anslutning till, programområdet finns tre objekt i Länsstyrelsens databas över potentiellt förorenade områden. Aktuella objekt är; Bensinpump (Kungsberga 30:1), Kungsberga båtklubb (Kungsberga 29:1), samt Kungsberga avloppsreningsverk (Kungsberga 34:3). I anslutning till bensinpumpen finns bl.a. risk för tidigare bensin- och oljespill. Småbåtshamnen och avloppsreningsverket kan eventuellt ha påverkat strandzonen och sediment.

I planprogrammet nämns en kvarn. Om kvarnen använts under 1900-talets första hälft är det sannolikt att betning förekommit. Betningsmedlen har under vissa perioder innehållit bl.a. kvicksilver, vilket kan ha spridits till omgivande mark.

Det kan även finnas/ha funnits andra miljöstörande verksamheter i området som Länsstyrelsen inte har någon kännedom om. I den fortsatta planeringen måste föroreningsbilden klarläggas. Vid markarbeten bör man alltid vara uppmärksam på att föroreningar kan förekomma.

Geoteknik

I den fortsatta processen finns det anledning att göra markstabilitetsundersökningar då bland annat olika typer av lera förekommer. Länsstyrelsen anser att geotekniska utredningar bör göras inom detaljplaneprocessen och om särskilda skyddsåtgärder eller extraordinära grundläggningsåtgärder behövs för att bebyggelsen ska bli lämplig, ska detta framgå av

Informationen förs in i programhandlingen och ska tas hänsyn till i det fortsatta detaljplanearbetet.

Den gamla kvarnen ligger i en del av Kungsberga som i detta läge inte avses detaljplaneras.

Synpunkten noteras.

Stadsarkitektkontoret anser att översiktliga geologiska beskrivningar är tillräckliga i detaljplaneringen av Kungsberga. I vissa fall kan punktundersökningar göras men kontoret anser inte att det är rimligt att utreda geologin i större områden där småhusbebyggelse föreslås.

planhandlingarna.

Gällande markstabiliteten bör kommunen även ta hänsyn till att förhållandena i marken kan komma att påverkas negativt vid framtida klimatförändringar med ökad nederbörd. *Synpunkten noteras.*

Översvämning, klimatanpassning

Kommunen bör redogöra för framtida klimatförändringar som kan påverka programområdet och om det föreligger risk för t ex översvämning. Till kommande skede bör kommunen redovisa vilken nivå området ligger på där nya bostadshus planeras. Uppgifter om Mälaren, med kartvisare över känsliga områden, översvämningsskartering, mm finns på www.msb.se/malaren. Länsstyrelsen rekommenderar att ny bebyggelse placeras över +2,8 (RH 2000).

Synpunkten noteras.

Buller

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att bullersituationen behöver redovisas i det fortsatta planarbetet.

Synpunkten noteras.

Miljö kvalitetsnormer för vatten, dagvattenhantering och vattenskyddsområde

Kommunen behöver i det fortsatta planarbete komplettera med information om berörd vattenförekomst, dess status och förväntad påverkan på miljö kvalitetsnormen (MKN) för vatten. Kommunen bör även komplettera med planerad dagvattenhantering.

De kommande detaljplanerna ska innehålla denna information.

Markavvattningsföretag

Programområdet berör ett antal markavvattningsföretag. Det bör undersökas om dessa kan upphävas i samband med detaljplanarbetet. Inom de delar av programområdet som ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp borde behovet av markavvattningsföretag inte finnas längre. Länsstyrelsen rekommenderar att kommunen släcker ut markavvattningsföretagen inom dessa områden så att inga juridiska oklarheter uppstår.

Frågan om markavvattningsföretagen ska hanteras i den fortsatta detaljplaneprocessen. När det kommunala VA-nätet byggs ut ändras givetvis förutsättningarna och behoven av markavvattningsföretagen.

Markavvattningsföretaget är juridiskt bindande. Behöver det markavvattnas för att kunna bereda fastigheterna för byggnation behövs dispens och tillstånd för markavvattning. Görs ändringar i markavvattningsföretagen behöver företagen omprövas. Ska markavvattningsföretagen vara kvar ska de fastigheter som finns inom båtnadsområdet vara med i företaget, för detta behöver företagen omprövas.

Synpunkten noteras.

Vattenskydd

Programområdet ligger inom sekundär och delvis inom primär vattenskyddszon för gällande vattenskyddsområde för Östra Mälaren. Det är därför viktigt att de planerade byggnaderna samt vägar och gångvägar inte ger upphov till

Synpunkten noteras.

föreningar som kan utgöra risk för Mälarens vatten.

Infiltration av regnvatten i marken bör möjliggöras för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Det är även viktigt att separera rent och smutsigt dagvatten.

LOD ska användas i största möjliga utsträckning.

Strandskydd

Strandområdet ska hållas fortsatt tillgängligt för allmänheten och oexploaterat med undantag för den befintliga badplatsen. Länsstyrelsen anser att kommunen i det fortsatta planarbetet bör redogöra för eventuella exploateringar/anordningar inom strandskyddat område samt vilka särskilda skäl som föreligger. Även eventuella naturvärden i vatten bör redovisas om sådana kan komma att påverkas av framtida anordningar.

Om strandskyddet ska upphävas i någon del kommer särskilda skäl för upphävandet att anges.

Råd om tillämpningen av 2 kap. PBL

Hästhållning

Enligt programhandling finns det hästar i närområdet. Bostäder i närheten av ridanläggningar/stall kan medföra risk för spridning av hästallergener och att gödselhanteringen kan förorsaka risk för lukt och spridning av flugor. Ett visst skyddsavstånd mellan hästverksamheten och bostäderna bör därför hållas. Hur stort skyddsavståndet behöver vara är beroende av topografi, växtlighet, antalet hästar etc. samt var stall/hagar/ridstigar och gödselhanteringen är placerade i förhållande till bostäderna. I den fortsatta planprocessen ska det finnas information som gör det möjligt att bedöma konsekvenserna och eventuella behov av åtgärder.

En översiktlig avgränsning har gjorts i programmet gällande avståndet mellan hästar och bostäder. Denna kommer att preciseras med beskrivningar och skyddsavstånd i de kommande detaljplanerna.

Kommunen behöver också redovisa vilka åtgärder som vidtagits och varför man med hänsyn till människors hälsa bedömer att det är möjligt/lämpligt att placera ny bostadsbebyggelse och möjliggöra utbyggnad av befintlig bebyggelse intill hästhållningen.

Synpunkten noteras.

Natur

Som anges i programförslaget, bör viktiga skogspartier bibehållas.

Inom det föreslagna programområdet finns ett flertal observationer av rödlistade insekter rapporterade (www.artportalen.se), varav flera är beroende av öppna och hävdade ängs- och hagmarker och därmed kan missgynnas av minskad areal av lämpligt habitat samt fragmentering av habitatet. Potentiella hot samt möjligheter att gynna dessa arter bör tas i beaktande i det kommande arbetet.

Hänsyn bör även tas till de allmänna naturvärden som nämns i programmet.

Synpunkterna om natur- och djurvärden noteras.

Exploatering av jordbruksmark

Öppna hävdade marker minskar mer och mer. Stor hänsyn bör tas till att behålla den öppna landskapsbilden samt hävdade marker som är värdefulla för växt- och djurliv. Föreslagen exploatering skulle innebära att man till viss del ianspråktar befintlig jordbruksmark. I den fortsatta planprocessen är det viktigt att kommunen redovisar vilka effekter och konsekvenser planen kan innebära på pågående jordbruksdrift. Med hänsyn till innehållet i 3 kap 4 § miljöbalken och jordbruksverkets pågående granskning av tillämpningen av dessa bestämmelser¹.

113 § byggnadslagen, 6 kap 5 § PBL

Kommunen bör i ett tidigt skede utreda om det i någon av de gällande detaljplanerna finns förordnandet enligt 113 § byggnadslagen (nuvarande 6 kap. 5 § PBL). Enligt gällande praxis måste sådana förordnanden upphävas innan marken i fråga kan läggas ut som kvartersmark.

Fornlämningar

Fornlämningar som inte är kända sedan tidigare kan finnas inom programområdet. Arkeologisk utredning behöver därför göras inför detaljplanearbetet. Ansökan om utredning ställs till Länsstyrelsens kulturmiljöenhet.

ÖvrigtNy vattenförekomstindelning av Mälaren

Nuvarande vattenförekomst är Mälaren-Gripsholmsviken, vilken omfattar en stor del av Mälarens centrala fjärdar. Mälaren kommer att under 2015 få en ny vattenförekomstindelning. Bland annat kommer den i detta planprogram berörda Långtarmen att bli en egen vattenförekomst med miljö kvalitetsnormer. En statusklassning för Långtarmen kommer senare detta år att finnas tillgänglig på www.viss.se.

Behovsbedömning

Kommunen har i nuläget gjort bedömningen att planen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan, och att en miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning (MKB) därför inte behöver upprättas. På nuvarande underlag delar länsstyrelsen kommunens bedömning att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Det förutsätter att miljöfrågorna och planens påverkan och anpassning kan hanteras inom ramen för planarbetet.

Kommunen bör uppmärksamma att 5 kap 18 § ÄPBL, numera heter 4 kap 34 § PBL.

Planeringen ska ta hänsyn till befintlig verksamhet och ske på ett sådant sätt att denna kan fortsätta i så stor utsträckning som möjligt. När ett färdigt detaljplaneförslag finns upprättat ska kosekvenserna på jordbruket vara redovisade.

Ett förordnande finns för Kungsberga 12:112. Programmet uppdateras med denna information. Om det blir aktuellt att planlägga för kvartersmark på fastigheten ska förordnandet upphävas först.

En utredning för delområde 1 bedöms aktuellt men ej för område 2. För område 3 och 4 kan en eventuell utredning göras i ett senare skede.

Noteras.

Synpunkten noteras.

Noteras. Programmet uppdateras.

¹.

Kungsberga Byföreningens eget förslag till utveckling av Kungsberga 1:34

Programområde 2 kan lämpligen delas upp i fyra områden med olika karaktär (se bil nedan): 2:1. Området på åkern, 2:2. Grön kil, 2:3. Ladan och 2:4. Elvans dunge.



Programområde 2 med delområdena 2:1, Åkern, 2:2 Grön kil
2:3 Ladan och 2:4 Elvans dunge.

Delområde 2:1, Åkern:

Åkern är den enda del av fastigheten som lämpar sig för att bygga ett större sammanhängande område av bostäder. Ny bebyggelse måste placeras så att den inte stör viktiga inslag i kulturlandskapet, såsom ladan och den bakomliggande karakteristiska dungen av höga ädellövträd. En naturlig placering skulle vara ned mot området Skepparns Väg, vilket har en karaktär som vi förutsätter är snarlik den det nya området kan komma att få.



Ladan med Elvans dunge som fond

En infartsväg till området kan anläggas från Kungsbergavägen, t ex där befintlig markväg går in bredvid ladan.

Delområde 2:2, Grön kil:

För att inte störa utsikten och den lantliga karaktären för mycket för de boende i Skepparns Väg-området föreslår vi att det skapas en allmänning i form av parkmark mellan detta och det nybyggda området. Detta tillåter också att den historiska utsiktsplatsen över åkerlandskapet från Sörgården bevaras.

Kilen skapar möjligheter för ett allmänt park- eller grönområde med anknypning till båda bostadsområdena. Här skulle också en efterlängtat och utlovad ny, stor lekplats få plats, och även större planteringar. En gång- och cykelväg kan förbinda områdena och gå vidare upp mot vägen, längs med det nya områdets infartsväg. Området kan också med fördel förbindas med centrala Kungsberga med en gångväg genom Elvans dunge, se nedan.

Delområde 2:3, Ladan:

Ladan är central i Kungsbergas landskap men har under många år tillåtits förfalla. Här ser vi en möjlighet att låta fastighetsägaren bygga mindre lägenheter för yngre och för

äldre, gärna överkomliga hyresrätter. Vi uppskattar att Ladan borde kunna rymma 8-12 en- och tvårumslägenheter fördelade på två trapphus.



Ladan sedd norrifrån, på gångvägen vid Kungsbergavägen

Delområde 2:4, Elvans dunge:

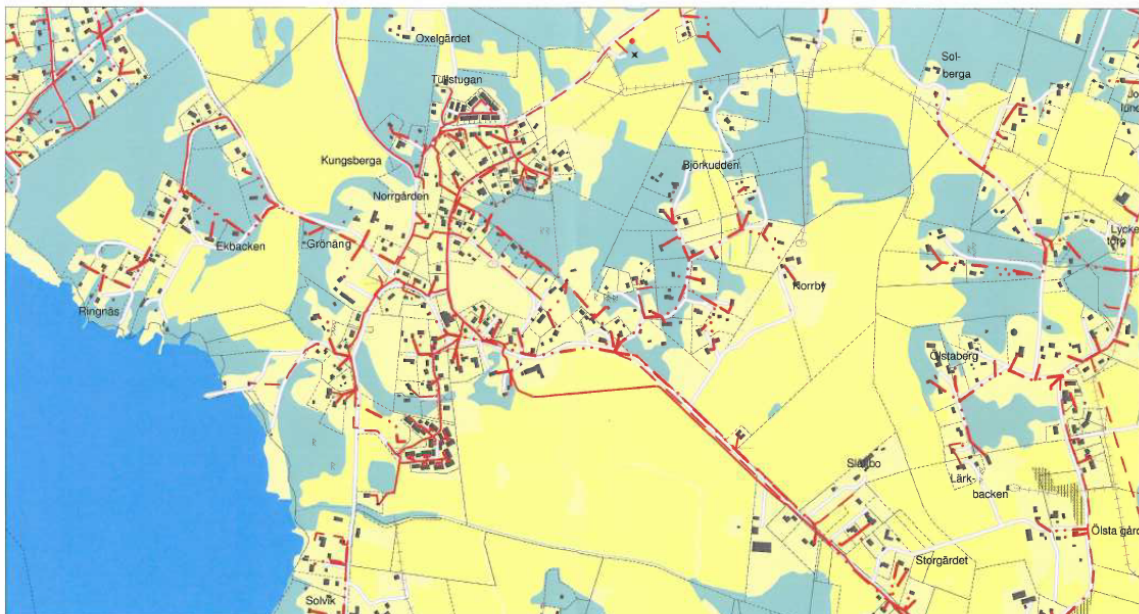
Med detta avses området som ligger mellan Ladan och Sörgården, och där Elvans Gård ligger idag. Dessa byggnader, trädningarna som omger dem och ladugården utgör omistliga inslag i byns ursprungliga uppbyggnad. Vi föreslår att ingen ytterligare byggnation utöver de hus som idag finns i Dungen planeras in. I den mån husen behöver renoveras eller ersättas bör detta ske i en stil som ligger nära nuvarande byggnader.



Elvans Gård

Skanosvas Telenät

EKERÖ KOMMUN STADSARKITEKTKONTORET	
2013-10-09	
Blansnr 2013.16	Plansglömskod 214



den 9 oktober 2013 15:00

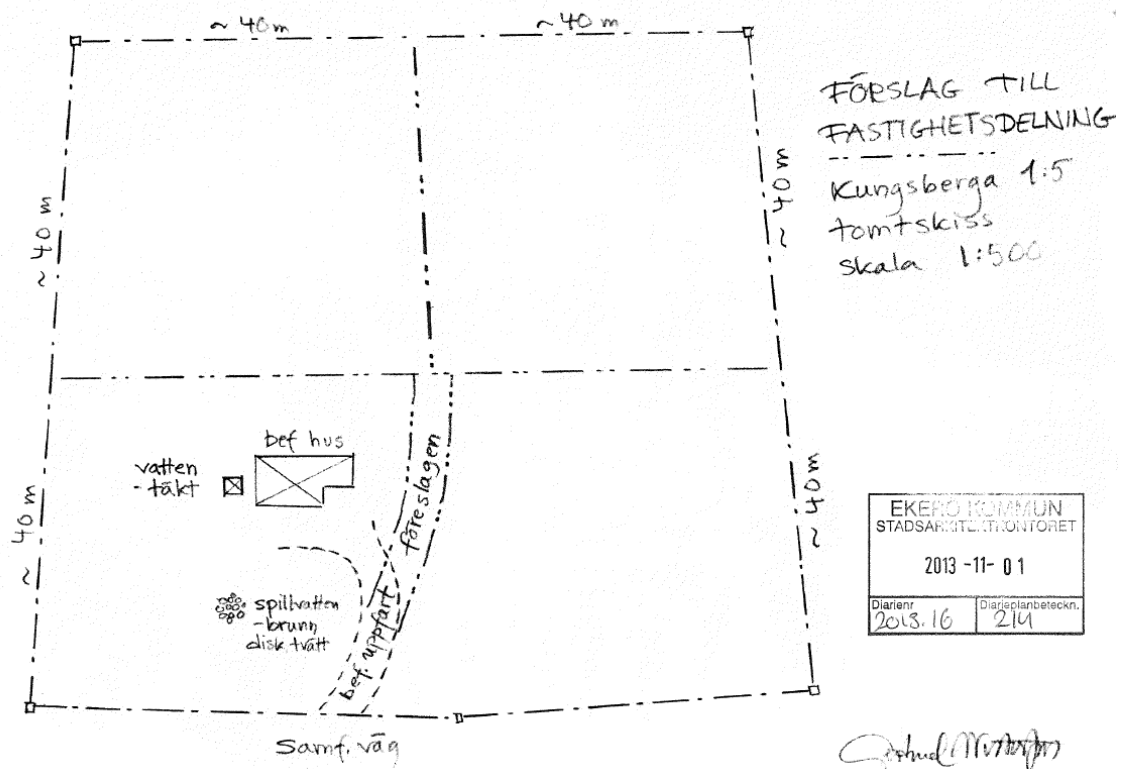
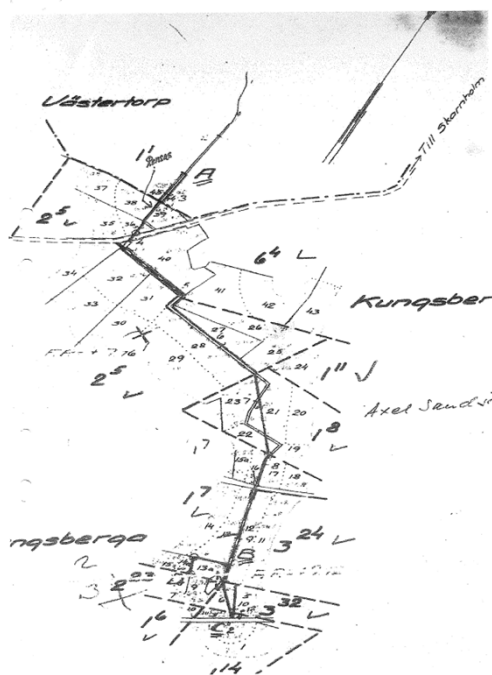


Bild som illustrerar Kungsbergavägens skick

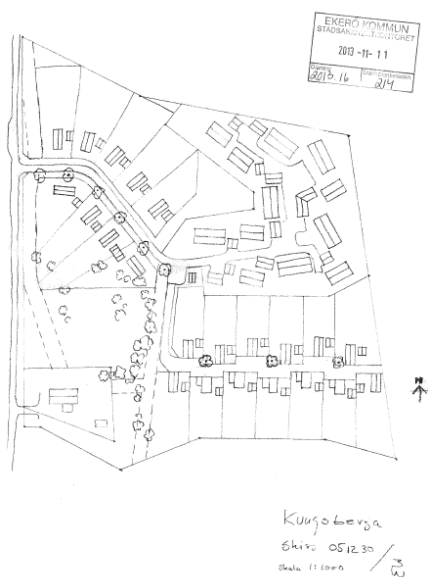
*Delbeträsklämning 1965
för rening av Kungsberga fjärrledens
avläggningsföretag*

Färdighet	Styck	Antal	Ägare namn	Pris	Bev.
Kungsberga	1,74	1,00	Finne Eriksson	1,80	3,78
"	3,32	"	"	0,74	5,27
"	3,22	1/100	Richard P. Mattson	3,02	5,75
"	1,6	"	"	0,21	0,71
"	3,24	1/100	Leik Lindqvist	3,49	6,66
"	1,7	2/100	Paul Nilsson	7,67	17,60
"	1,8	2/100	Gunnar Mattsson	17,32	27,35
"	1,11	2/100	O. Brämmermark	2,22	7,24
"	0,5	0,175	En B. Nerman	44,94	85,84
"	6,4	1,16	R. G. Karlsson	19,52	37,29
Västertorp (Västertorp BUA)	1,1	1/2	R. G. Karlsson	0,10	0,19
	2,4	"			
				Sum 12	191,00

Richard P. Mattson
och
E. G. Carlsson M. Nilsson
/ Åke Lindqvist



Andelar och karta över markavvattningsföretag



NCCs skiss över föreslagna utveckling av Kungsberga 34:2

Sammanfattning

De inkomna synpunkterna har bidragit till att antal föreslagna bostäder ändrats från 50-80 till 40-65. Förändringar har gjorts både i kartor och i text gällande ny bebyggelse. Förtydligande har gjorts om att ytor inom de rödmarkerade ytorna ska behållas obebyggda samtidigt som en del av delområde 4 som markerats för bostadsbebyggelse minskats och istället ersatts av ett utökat område som ska sparas som öppet landskap. I övrigt har redaktionella ändringar och förtydliganden gjorts.

STADSARKITEKTKONTORET

Johan Andrade Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef

Alexander Fagerlund
Planarkitekt