

**PROGRAM
NORMALT PLANFÖRFARANDE****PM****Program för Svanhagen - Söderberga, på Färingsö i Ekerö kommun,
Stockholms län.**

dnr 2010.6.214

Detta PM är ett överordnat komplement till programmet och ska läsas tillsammans med programmet. I detta dokument redovisas nya förutsättningar, förändringar och förtydliganden efter inkommande synpunkter i programsamråd. Till detta PM bifogas en schematisk illustration av programförslagets största förändringar.

KULTURMILJÖ*Odlingslandskapet*

I programmet prövades möjligheterna att bebygga del av åkermarken eftersom området ingår i tätortsbandet där merparten av ny bebyggelse i Ekerö kommun ska byggas. Stadsarkitektkontoret anser vid en sammanvägd bedömning att konsekvenserna för jordbruksverksamheten, landskapsbilden och de kulturvärden som finns blir för påtagliga. På denna grund föreslås vissa förändringar av ny bebyggelse i programmet.

Fornlämningar

I programmet redovisades antalet kända fornlämningar. I fortsatt detaljplanearbete krävs en arkeologisk utredning. En utredning om eventuella nya fornlämningar kommer då också att ske. Redovisad karta på sidan 10 är eventuellt inte komplett.

NATUR OCH BEBYGGELSE

I samband med att område C och D utgår bereder planen för ca 255 nya bostäder. Lämpligheten av 60 utav dessa måste studeras närmre i kommande detaljplanering. Bebyggelsen ska anpassas till landskapsbilden och den befintliga karaktären i området. Ett gestaltungsprogram ska upprättas för samtliga aktuella detaljplaner.

Område A

I programmet föreslås nya verksamheter i form av centrumfunktioner, handel och småindustri. Det anses däremot inte lämpligt att bereda plats för verksamheter som skulle kunna konkurrera ut Stenhamra centrum. Handelsverksamheter med inriktning på detaljhandel bör inte tillåtas utöver den butik som finns där idag.

Den skiss som redovisas i bilaga 5 illustrerar endast huvudidéerna av markanvändningen inom område A. Stadsarkitektkontoret bedömer att det är viktigt att undersöka och väga nyttan av olika förslag i kommande detaljplanering. Vidare behöver olika ändamål såsom verksamheter, bostäder idrott och dylikt, att detaljstuderas gällande ytbehov, lämplig omfattning och lämpliga lägen.

Område C, D, E och F

I programmet föreslogs område C, D, E och F användas för ny sammanhållen bostadsbebyggelse där stor hänsyn ska tas till landskapsbilden vid exploatering. Med hänsyn till landskapsbilden och att vi inte vill bygga igen möjligheterna att bedriva jordbruk har föreslagen mark för bebyggelse reviderats enligt nedan.

- Område C och D utgår
- Område E och F behöver utredas vidare. Lämpligheten av att bygga bostäder kommer att bedömas på nytt i samband med aktuella detaljplanarbeten

Tomtstorlekar och avstyckningsmöjligheter

I programmet har vi tidigare angivit översiktsplanens riktlinje med en minsta villatomt på 1000 kvm. Detta kommer att hållas. Däremot bedömer stadsarkitektkontoret att medelstorleken på en villatomt bör vara runt 1500-2000 kvm i denna typ av område med hänsyn till områdets lantliga karaktär och bostadsnära natur. Viss del av bebyggelsen bör vara något tätare eftersom det medför en yteffektiv markanvändning och en bredd av boendeformer. Möjligheten att bygga flerbostadshus i Svanhagen och kedjehus och radhusbebyggelse i övriga områden bör prövas.

Under remisstiden har flertalet intresseanmälningar om avstyckningar i området inkommit. Huruvida avstyckningar på befintliga bostadsfastigheter är lämpligt kommer att bedömas från fall till fall utifrån faktorer så som terrängförhållanden, natur- och kulturvärden, bullerapseker och dyl.

TRAFIK OCH KOMMUNIKATIONER

Den nya vägdragning som redovisats i översiktsplanen bedöms fortfarande inte vara aktuell med hänsyn till utbyggnadens omfattning. Trafikutredningen som gjordes i samband med programmet år 2011 visar att befintliga vägar kan klara av den förväntade trafikökningen. Samtidigt ska planläggning inte omöjliggöra att någon gång i framtiden anlägga denna väg. Stadsarkitektkontoret bedömer även att det är fördelaktigt att ha kollektivtrafik och en gång- och cykelbana i nära anslutning till den befintliga bostadsbebyggelsen.

Trafiklösningen i Svanhagen

Trafiklösningen för korsningen kommer att ingå i Trafikverkets arbetsplan. I planarbetet stöder dialogen en ny cirkulationsplats, en omdragning av övre delen av Tureholmsvägen samt en utveckling av bytespunkten med en ny busslinga som separerar busstrafiken från Färentunavägen. Ett helhetstänk på kollektivtrafiklösningarna utvecklas i samverkan med vägplanen och kommer att presenteras närmre i samrådsskedet.

Områdets vägnät

I programmet har det funnits ett generellt motstånd till en breddning av befintliga vägar. Det skulle innebära intrång på befintliga fastigheter och frångår den karaktär som de smala gatorna i området bidrar till idag. I programmet redovisades tre utvecklingsstrategier för vägarna och kollektivtrafiken. Vi bedömer att det är tillräckligt att en väg i området uppnår en hög standard i enighet med utvecklingsstrategi 1. Då kan även en högre turtäthet uppnås. Tureholmsvägen är redan idag en huvudväg genom området där det går kollektivtrafik. Denna bör därför fortsatt vara huvudväg och dimensioneras för mötande kollektivtrafik och en gång och cykelbana. Övriga vägar bedöms inte vara motiverade att bygga ut i samma omfattning eftersom utbyggnaden på södra Färingsö är relativt gles. I kommande detaljplanearbete bör övriga vägar se över möjligheten att dimensionera vägarna för två mötande bilar. Inom bebyggd miljö bedöms standarden dock inte behöva vara lika hög eftersom det är förhållandevis låga hastigheter på vägarna och att det redan idag är trångt mellan bostadsfastigheterna.

NATURMILJÖ

I kommande detaljplanearbete ska vi se över och värna om naturen och biotopskyddade objekt. Redovisad karta över höga naturvärden på s. 22 är eventuellt inte komplett.

STÖRNINGAR OCH HINDER

Farligt gods

I programmet anges Stenhamravägen och Färentunavägen som sekundära vägar för farligt gods, dvs. väg som avses för främst för lokala transporter från det primära vägnätet och leverantör eller mottagare av farlig verksamhet. Stenhamravägen är dock inte längre detta. Inriktningen för planarbetet bör vara att inte förhindra möjligheten att nytta Stenhamravägen för farligt gods i framtiden, och detta främst vid Svanhagen.

Hästhållning

Det är inte rimligt att hästhållningen i området ska ge för stora inskränkningar på befintliga bostadsfastigheter. Möjligheter till betesmarker i närområdet bör ses över i fortsatt detaljplanearbete.

BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

I programmet bedömdes programförslaget inte innebära en betydande miljöpåverkan. Stadsarkitektkontoret bedömer nu, med hänsyn till landskapsbild och natur- och kulturvärden, att vi inte kan anta att det inte finns en risk för betydande miljöpåverkan eftersom programförslaget inte är tillräckligt detaljerat. Vi tror dock att vi genom planbestämmelser och gestaltungsprogram kan anpassa utformningen, placering och dylikt till den karaktär som finns i området idag. Vi bedömer vidare att en ny behovsbedömning ska göras för respektive detaljplan. Ett nytt ställningstagande och eventuell behov av miljökonsekvensbeskrivning kommer att göras till samrådsförslaget för respektive område.

TIDPLAN

Svanhagen, etapp 1

Planen förväntas gå ut på samråd hösten 2014 och antas tidigast första kvartalet 2016.

Söderberga, etapp 2

Planen förväntas gå ut på samråd hösten 2014 och antas tidigast första kvartalet år 2016.

Skogby, Skå-Säby etc, etapp 3

Planen förväntas att påbörjas tidigast år 2015 eller senare.

STADSARKITEKTKONTORET

Johan Andrade Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef

Malin Eriksson
Planarkitekt