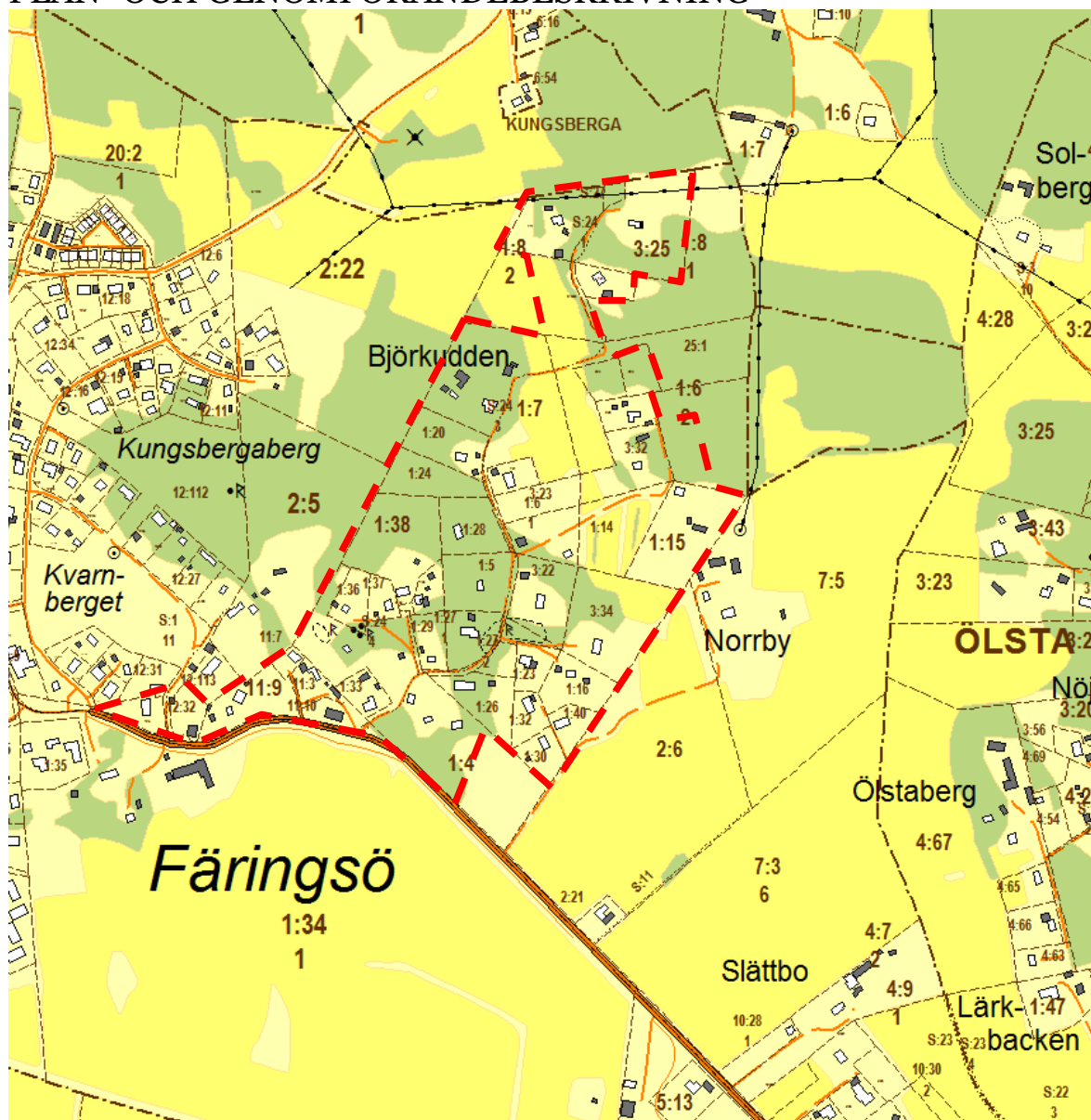


Detaljplan för Ettans väg (Kungsberga 1:4 m fl) på Färingsö i Ekerö kommun, Stockholms län

dnr PLAN.2008.14.214

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Fastighetskartan. Planområdet markerat med streckad röd linje.

Handlingar

Till denna detaljplan hör:

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning, denna handling
- Illustrationsplan
- Samrådsredogörelse

Därutöver finns som underlag till detaljplanen även en fornlämningsrapport samt en geoteknisk rapport.

INLEDNING

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra att nya bostäder kan byggas inom området och att dessa, samt befintliga bostäder, ska kunna anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Därutöver är detaljplanens syfte även att bevara det stråk av öppen mark som sträcker sig genom området, samt att tillvarata möjligheterna till lek och fysisk aktivitet inom planområdet.

PLANDATA

Planområdet är beläget längs Ettans väg, i nordöstra delen av Kungsberga på norra Färingsö. Avståndet till centrala Kungsberga, väster om planområdet, är ca 200 meter.

Planområdet utgörs av enskilt ägda fastigheter och omfattar totalt ca 24 hektar. Vägarna inom området, vilka omfattas av enskilt huvudmannaskap, ingår i Björkuddens vägsamfällighet.

HUVUDMANNASKAP

För vägar och naturområden med användning LOKALGATA och NATUR gäller att kommunen inte är huvudman för allmän platsmark och att denna således ska skötas av annan än kommunen. I Ekerö kommun skall, enligt beslut i kommunstyrelsen, enskilt huvudmannaskap i princip gälla, vilket är fallet inom området idag. 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 och bekräftade i översiktsplanen antagen av kommunfullmäktige 2005-12-13, dels på att de befintliga vägarna inom området idag förvaltas av Björkuddens vägsamfällighet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

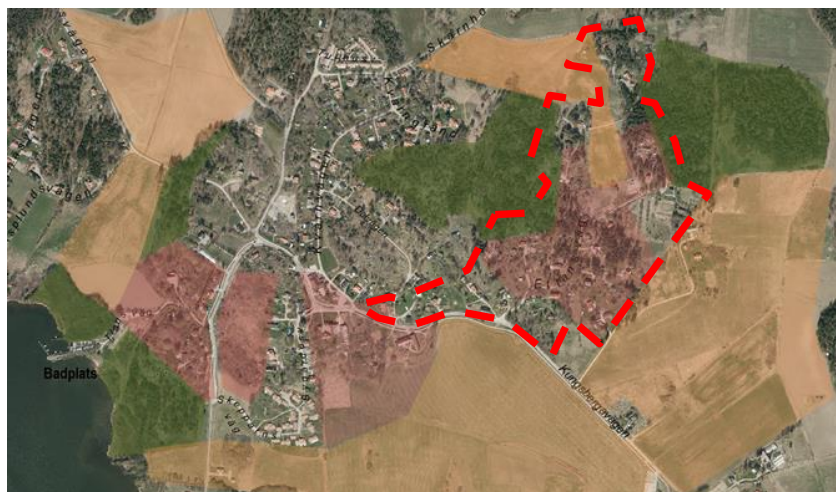
PLANUPPDRAG

Den 12 juni 2012 gav kommunstyrelsens arbetsutskott stadsarkitektkontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för området utmed Ettans väg.

Detaljplanen hanteras enligt nya plan- och bygglagen (2010:900).

PROGRAM

Under 2013 genomfördes en workshop med invånare i Kungsberga. Materialet från denna workshop låg sedan till grund för ett program för Kungsberga som även det togs fram under 2013.



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 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

KOPPLING TILL ANDRA PROJEKT

På andra sidan Kungsbergavägen, på Kungsberga 1:34, finns uppdrag för småhusbebyggelse. Detaljplanearbetet påbörjades under 2015. I program för Kungsberga berörs även områden längre västerut vilka föreslås förtätas med småhusbebyggelse. Planläggning för de senare områdena planeras dock inte under de närmaste 5 åren.

DETALJPLANER OCH OMRÅDESBESTÄMMELSER

Inom planområdet finns ingen gällande detaljplan. Väster om planområdet gäller detaljplan 901, i vilken marken är planlagd för bostadsändamål samt allmän plats Park i delar av området.

RIKSINTRESSEN

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. Bestämmelserna utgör inte hinder för utveckling av det aktuella området.

NATUROMRÅDE

Ett område norr om planområdet redovisas i den naturinventering som gjordes 2002 och beskrivs som hagmark och blandskog.

VATTENSKYDDSSOMRÅDE

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 planområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRSLAG

BEBYGGELSE

Förutsättningar

Bebyggelsen inom området består av bostadshus, stall och komplementbyggnader såsom garage. En byggnad som fungerar som utställningsyta finns även inom området. Bostadsbebyggelsen inom planområdet utgör, med undantag för ett hus med fyra lägenheter, enbostadshus i 1-2 våningar. Bebyggelsen varierar något i tidsålder men ger ändå ett homogent intryck då de allra flest husen är uppförda med fasader med träpanel samt sadeltak. För området viktiga byggnader finns inom planområdet. Bland annat finns fortfarande Ettans gård, vilken har namngett vägen.



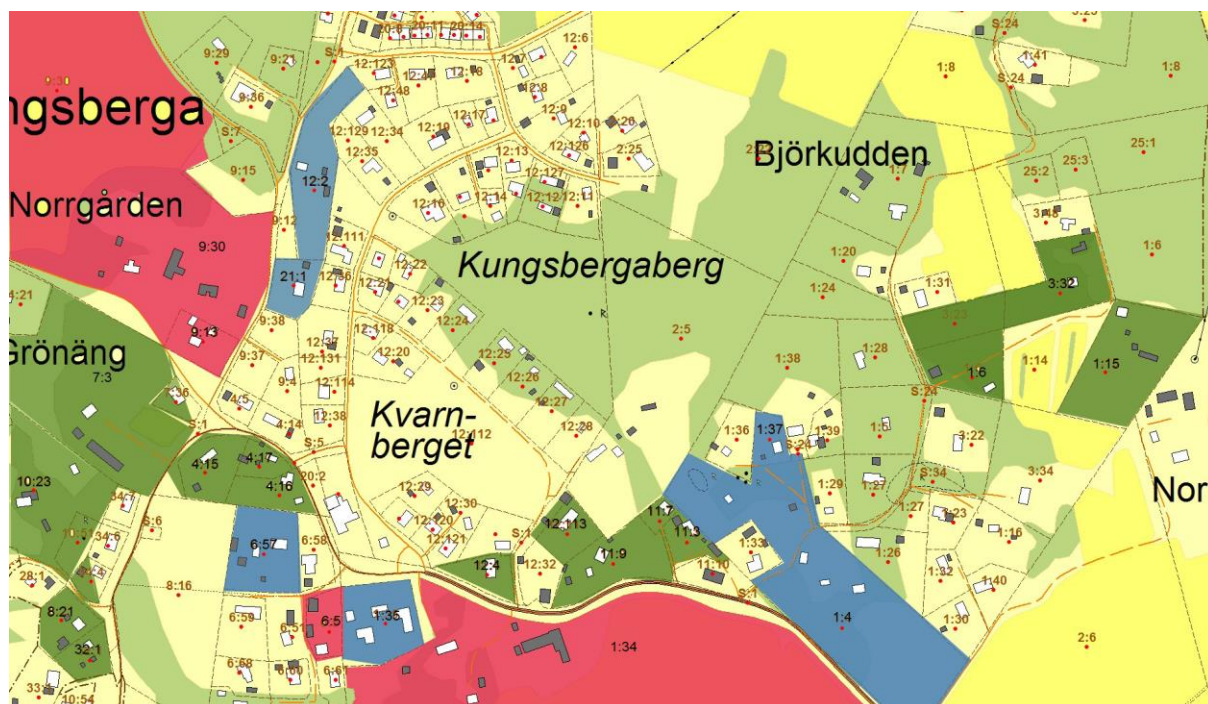
Befintlig stallbyggnad på Kungsberga 1:6.



Befintlig bostadsbebyggelse i planområdet.

Storleken på bostadsfastigheterna i området varierar från 900 kvadratmeter till över 10 000 kvadratmeter.

Enligt den kulturmiljöinventering som gjorts för Kungsberga har delar av bebyggelsen inom planområdet ett kulturhistoriskt värde, eller är karaktärsskapande genom att bevara vissa karaktärsdrag.



Inventering av bebyggelse i Kungsberga. Kulturhistoriskt intressanta fastigheter blåmarkerade, karaktärsskapande fastigheter grönmärkade och särskilt värdefulla fastigheter rödmärkade. Omarkerade fastigheter bedöms vara av litet kulturhistoriskt intresse.

Förslag

Planområdet föreslås kunna förtätas med ytterligare småhusbebyggelse. Med hänsyn till områdets nuvarande bebyggelsekaraktär, tomtstorlekar, tillgänglighet till service med mera föreslås inga flerbostadshus. Icke störande verksamheter får finnas inom planområdet.

Storlek på bostadsfastighet varierar inom området. Hänsyn har tagits till terräng och nuvarande fastighetsägarförhållanden, samt till fastighetsägares önskemål om avstyckning vid beslut om minsta storlek på fastigheter i olika delar av planområdet.

Möjlighet för befintliga stall att finnas kvar inom planområdet finns så länge det inte inkräktar på grannars möjlighet att nyttja egen fastighet i enlighet med detaljplan. Se vidare information under rubrik *Störningar från stall*.

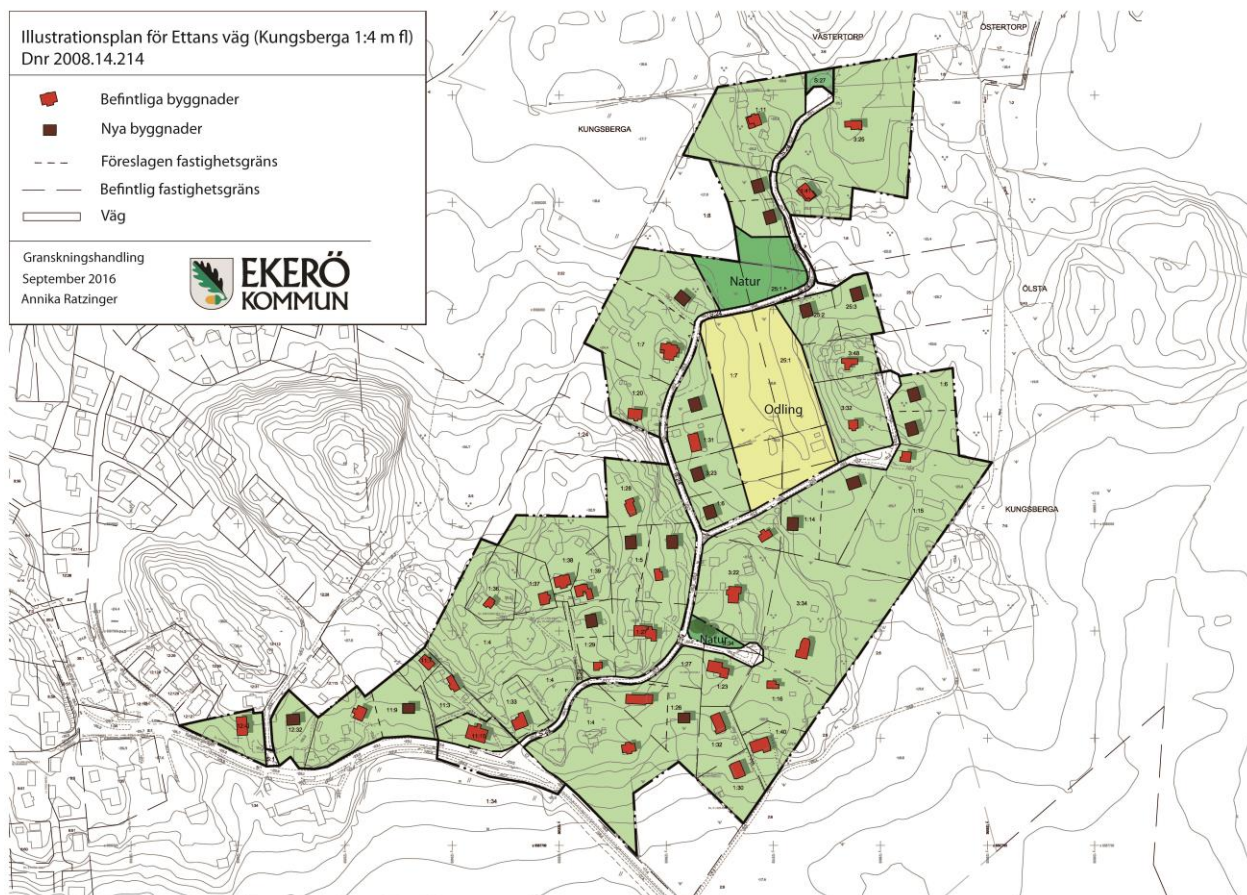
Byggrätterna för samtliga bostadsfastigheter regleras enligt följande:

Endast friliggande hus får uppföras. Inom bostadsfastighet får en huvudbyggnad och ett garage samt ett uthus uppföras. Högsta tillåtna byggnadsarea (BYA) är 250 kvadratmeter. Därav får uthus och garage sammanlagt uppta högst 60 kvadratmeter BYA. Inom tillåten byggnadsarea skall en taktäckt biluppställningsplats inrymmas om minst 20 kvadratmeter. Byggnadernas totala bruttoarea (BTA) på varje tomt får vara högst 350 kvadratmeter.

Huvudbyggnad skall placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns. Fristående uthus och garage får dock placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns om placeringen bedöms lämplig vid bygglovsprövning. Vid sådan bygglovsprövning skall grannyttrande inhämtas. Garage skall placeras minst 6,0 meter från fastighetsgräns mot gata vid direktinfart.

Bestämmelserna är i linje med vad som generellt medges vid detaljplanering med friliggande enbostadshus i Ekerö kommun.

För delar av vissa bostadsfastigheter gäller att dessa inte får bebyggas med hänsyn till öppna landskap eller på grund av närhet till den allmänna vägen 808 (Kungsbergavägen). Begränsning för delar av fastigheter, där endast uthus och garage får uppföras, finns även inom området. Detta på grund av buller, närhet till stall, samt hänsyn till landskapsbilden.



Fastigheterna utmed Kungsbergavägen förses med utfartsförbud. Detta för att ytterligare direktutfarter inte ska tillkomma mot Kungsbergavägen. Befintliga utfarter kommer att kunna nyttjas även fortsättningsvis.

Gestaltning

I syfte att bevara och främja den lantliga karaktär som området har och som av flertalet boende i området beskrivs som värdefull, har riktlinjer för utformning av bebyggelsen tagits fram som en del i planarbetet. Dessa riktlinjer fastställs delvis genom planbestämmelser, och fungerar delvis vägledande vid exempelvis bygglovprövning.

För att minimera ingrepp i naturen och påverkan på landskapsbilden, ska ny bebyggelse anpassas till befintlig terräng. Detta innebär bland annat att ändring av markens nivå med mer än 50 cm inte är tillåtet och att på fastigheter med stora nivåskillnader ska bostadshus uppföras med suterrängvåning.

Byggnadernas höjd och volym regleras genom högsta tillåtnanockhöjd i kombination med bestämmelse om största respektive minsta takvinkel. Nockhöjd räknas från markens medelnivå runt byggnaden.



Illustration; byggnadshöjd, nockhöjd och markmedelnivå.

Ny bebyggelse föreslås ha en lantlig karaktär. Nya bostadshus ska uppföras med mansardtak eller sadeltak, dock inte förskjutet sadeltak. Detta för att inte bryta det enhetliga intryck som bebyggelsen i området ger.



*Exempel på lantlig bebyggelse.
(Segersång resp. Järla)*

För de fastigheter som är av kulturhistoriskt intresse, införs varsamhetsbestämmelser enligt kap. 8 § 17 PBL (2010:900).

NATUR

Förutsättningar

Inom detaljplaneområdet finns inga naturområden som utpekats i kommunens naturinventering. Däremot finns i direkt anslutning till planområdet, sammanhängande grönområden som har relativt höga rekreativvärden. Dessa områden återfinns framför allt väster och öster om planområdet.



Betesmark i områdets nordvästra del.

Naturen i de centrala och nordvästra delarna av planområdet utgörs till större delen av hagmark i form av beteshagar för hästar.

Vegetationen utgörs främst av en tät matta av höga, bredbladiga gräs. Dessa marker har framför allt ett värde för landskapsbilden i området, genom att marken hindrats att växa igen och landskapet hållits öppet.

Inom planområdet finns, precis som i hela Kungsberga, rikligt med mistel. Mistel är fridlyst och det krävs därför dispens enligt 15 § Artskyddsförordningen (2007:845) för att ta ner träd med mistel i.

Förslag

De ovan nämnda skogsområdena öster och väster om planområdet bedöms, på grund av dess höga värden, vara olämpliga för ytterligare bebyggelse och har därmed placerats utanför området för detaljplanen.

I delar av planområdet som idag utgörs av beteshagar, gäller att bebyggelse inte får uppföras, alternativt att endast komplementbyggnader får uppföras. Detta med hänsyn till landskapsbilden i området.

I planområdets norra del planläggs en del av den öppna gräsmarken som allmän plats NATUR. Denna yta ska skötas som öppen gräs- eller ängsmark och kunna utgöra en yta för lek och fysisk aktivitet. Inom ytan ska finnas möjlighet att anlägga en lekplats. Grönområdet ska även utgöra en möjlig passage mellan skogsområdena öster och väster om planområdet.

Söder om ovan nämnda grönyta, planläggs ett markområde som odlingsmark. Då önskemål om att kunna använda marken för odling har inkommit från fastighetsägare, samtidigt som markområdets främsta värde är att det utgör en del av ett öppet landskap, ges marken användningen odling. På så sätt bedöms båda intressena kunna tillgodoses. Med hänsyn till att marken även fortsättningsvis ska hållas öppen, är plantering av träd inte tillåten, med undantag för fruktträd.

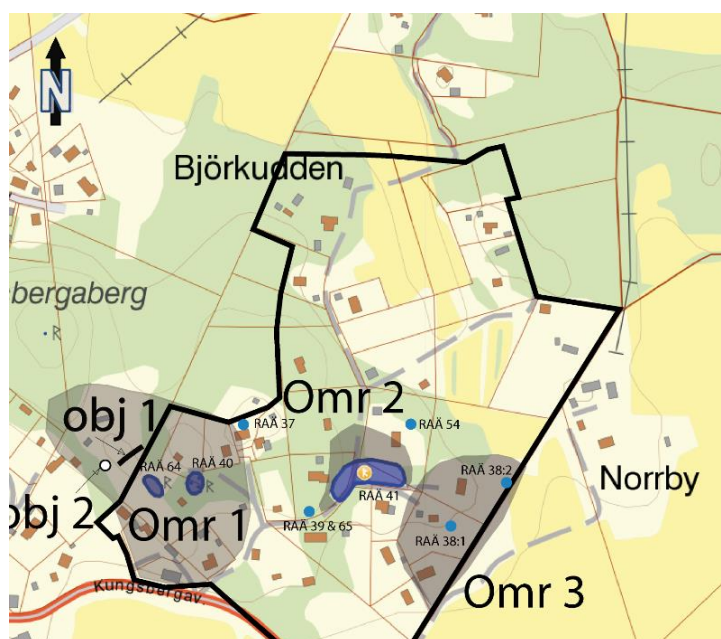
FORNLÄMNINGAR

Förutsättningar

I området finns rapporterade fornlämningar. En utredning har gjorts under 2014 där befintliga fornlämningar konstaterats, samt områden där hög risk för ytterligare fornlämningar föreligger. Konstaterade fornlämningar utgörs av bland annat gravfält, stensättningar samt lämningar från forntida jordbruk. Inom tre områden (se karta nedan) bedöms sannolikheten stor att fler fornlämningar finns.

I fornlämningsrapporten (se separat handling) står att:

”Sammantaget ligger UO inom ett kulturhistoriskt mycket intressant område med stor arkeologisk informationspotential. Sannolikt finns fler lämningar dolda under markskiktet som kan komplettera bilden av områdets förhistoria.”



Karta med fornlämningar (blå) och fornlämningsområden (grå) markerade på Fornminnesregistrets karta.

Fornlämningar är skyddade enligt lag och det är bland annat förbjudet att utan tillstånd ta bort eller på annat sätt skada en fornlämning (Kulturmiljölagen (1988:950)). Fynd av fornlämningar ska anmälas till länsstyrelsen.

Förslag

För att utesluta förekomst av ytterligare, ännu inte kända fornlämningar, kan en etapp 2-undersökning göras i området i samband med detaljplaneringen. Då detta kan bli mycket kostsamt och inga önskemål om ytterligare byggrätter har inkommit från berörda fastighetsägare, bedöms en sådan utredning inte vara motiverad.

Med hänsyn till fornlämningsområdena, föreslås istället ingen tillkommande bebyggelse inom de på kartan gråmarkerade områdena. Därutöver behöver inom dessa områden, för till- och ombyggnad av befintlig bebyggelse, länsstyrelsen höras i samband med bygglov.

Hänsyn till bekräftade fornlämningar tas i detaljplanen, enligt beskrivning ovan, på samma sätt som de områden där risk för ytterligare fornlämningar förekommer. En

av fornlämningarna med omgivande fornlämningsområde görs dock till allmän plats NATUR.

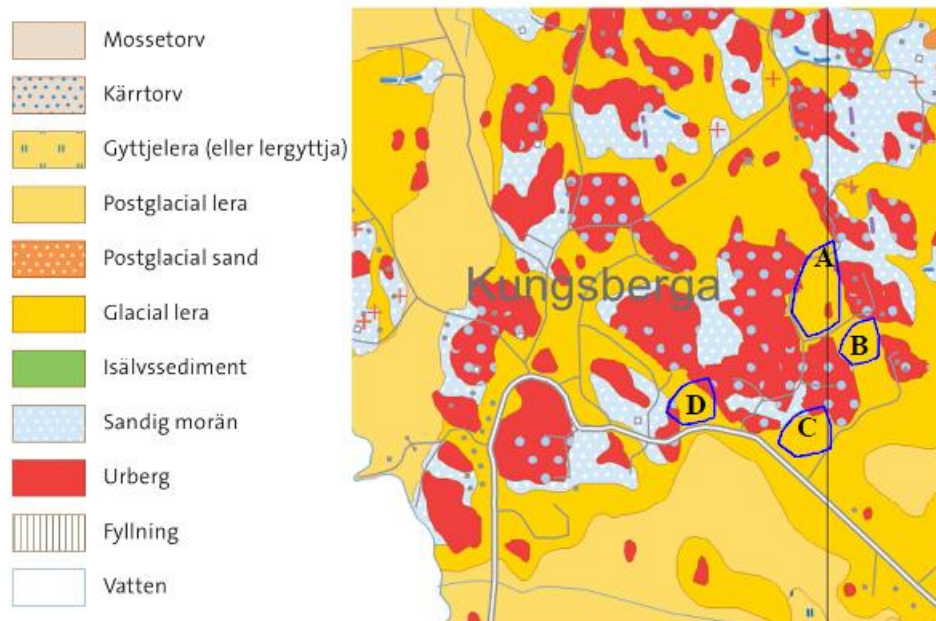
MARK

Förutsättningar

Geoteknik

Enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU), utgörs marken inom planområdet i huvudsak av berg, lera och i viss utsträckning morän. I de trädbeklädda högre belägna delarna av planområdet utgörs marken av berg med inslag av morän, medan marken i de lägre belägna delarna av området består av lera. Några stora nivåskillnader förekommer dock inte i dessa delar av planområdet, varför risken för skred bedöms vara liten. Vid stora mängder nederbörd kan dock risk finnas för erosion och skred om schaktning sker i siltig och flytbenägen jord. Risken kan därför komma att öka till följd av förändrat klimat med större regnmängdger.

En geoteknisk utredning, daterad 2016-07-14, har genomförts på ett antal fastigheter där nya byggrätter tillkommer och där marken utgörs av lera. Enligt denna krävs grundläggning genom pålning på flera av dessa fastigheter. För ytterligare information om grundläggning samt rekommendationer, se separat dokument.



Figur 4. Jordartskarta, källa www.sgu.se, © Sveriges geologiska undersökning. Blåmarkerade områden utgör ungefärligt undersökningsområde

Radon

Enligt Ekerö kommuns radonriskkarta är programområdet ett normalriskområde.

Förslag

Geoteknik

Planbestämmelse om att grundläggning ska ske genom pålning införs för några fastigheter i planområdet. Eftersom provtagningen endast visar markförhållandena i vissa punkter och förutsättningarna kan variera inom en fastighet är det dock viktigt att varje enskild fastighetsägare undersöker förutsättningarna på sin fastighet inför byggnation.

Radon

Byggander ska uppföras radonsäkert, om inte mätningar presenteras som visar att detta inte krävs.

TRAFIK OCH KOMMUNIKATIONER**Förutsättningar***Kungsbergavägen*

Området nås från södra Färingsö via Färentunavägen, Ölstavägen och Kungsbergavägen. Högsta tillåtna hastighet är 70 km/timme på Kungsbergavägen fram till strax öster om Ettans väg. Därefter är hastighetsbegränsningen 50 km/timme genom Kungsberga. I samband med programarbetet framkom det att många boende i Kungsberga uppfattade Kungsbergavägen, vid entrén till Kungsberga, som osäker med höga hastigheter.



Ettans väg

Ettans väg

Ettans väg utgörs av en smal grusväg, där problem idag kan uppstå vid möte mellan bilar.



Busshållplatsen vid Ettans väg.

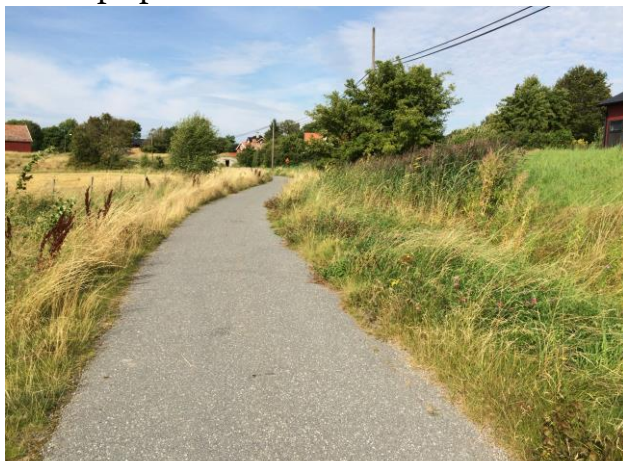
Kollektivtrafik

Inom området, vid Kungsbergavägen, finns busshållplats som trafikeras av buss 338 som går ca 3 gånger i timmen i högtrafik och når Brommaplan på ca 45 minuter. Ca 200 meter västerut går även buss 315 mellan Svanhagen och Jäsängen.

Vid Ettans väg är busshållplatsen på ena sidan om vägen, placerad i vägrenen.

Gång och cykel

Från centrala Kungsberga går en separat gång- och cykelväg parallellt med Kungsbergavägen och vidare till Färentuna skola. Anslutning från planområdet saknas dock, då övergång över Kungsbergavägen samt förbindelse till GC-vägen inte finns på platsen.



GC-vägen som går från Kungsberga och vidare mot Färentuna skola.



Stigen som ansluter busshållplatsen med GC-vägen.

Längs Ettans väg är det, på grund av den smala vägbanan, ont om plats för möten på vissa sträckor.

Ridvägar

Ridning sker idag på Ettans väg. Denna ansluter till ridvägar öster och väster om planområdet.

Förslag

Kungsbergavägen

Infarten till Kungsberga föreslås markeras med en avsmalnande refulg eller liknande samt tydligare skyltning, för att på så vis sänka hastigheten på platsen.

Ettans väg

Ettans väg rustas upp med mötesplatser längs vägen. För att tillgodose de krav som ställs av arbetsmiljöverket, planeras även för vändplaner inom området där sopbilar kan vända. Övrig standardhöjning såsom belysning samt asfaltering föreslås inte för vägen.

Kollektivtrafik

Busshållplatsen ska förbättras så att resenärer som väntar på bussen inte behöver stå i slänten. Busshållplatsen i riktning mot Kungsberga föreslås flyttas något väster ut, i syfte att flytta den från korsningen. I samband med detta bör en yta för gående anläggas längsmed Kungsbergavägen, mellan Ettans väg och busshållplatsen.

Gång och cykel

En passage över Kungsbergavägen för oskyddade trafikanter, samt en fast förbindelse mellan busshållplatsen och befintlig GC-väg föreslås i detaljplanen.

I syfte att öka tillgängligheten till kollektivtrafiken och förbättra förutsättningarna för resor med denna, föreslås en cykelparkering i anslutning till busshållplatsen.



Förslag på utformning av korsning samt busshållplats vid Ettansväg/Kungsbergavägen.

Ridvägar

Inga nya ridvägar anläggs inom planområdet. Ettans väg kommer även fortsättningsvis kunna användas för ridning, eftersom vägen även i fortsättningen föreslås vara grusväg. Anslutande ridväg söder om planområdet utreds inom detaljplanarbetet för Kungsberga 1:34.

VERKSAMHET, SERVICE OCH REKREATION

Förutsättningar

Kungsbergas utbud av service utgörs av livsmedelsbutik och pizzeria, ca 200 meter väster om planområdet. Skola och förskola återfinns i Färentuna. Vid Svanhagen, längre söderut på Färingsö, finns en större livsmedelsbutik. Övrig service finns i Stenhamra och Tappström på Ekerö.

Vid Kungsbergavägen, inom planområdet, finns en större byggnad som används som garage. Inom planområdet finns två mindre stall och i direkt anslutning till planområdet finns ett större stall.



Befintlig garagebyggnad vid Kungsbergavägen.

Förslag

Inom detaljplaneområdet föreslås ingen ny service. Förskolebehovet bedöms inte påverkas drastiskt på kort sikt till följd av detaljplanen och behöver således inte lösas inom denna.

Befintligt garage ges bestämmelse handel och kontor, vilket förutom befintlig verksamhet möjliggör just handel och kontor, dessutom får inom planområdet icke störande verksamheter finnas.

Möjlighet för befintliga stall att finnas kvar inom planområdet finns så länge det inte inkräktar på grannars möjlighet att nyttja egen fastighet i enlighet med detaljplan. Hänsyn tas till stallet på Norrby genom att ytterligare bostadsbebyggelsen inte tillåts i stallets närhet. Se vidare information under rubrik *Störningar från stall*.

I planområdets norra del planläggs för möjlighet till lek- och aktivitetsyta, inom område med användning allmän plats NATUR. Ytan ska kunna användas för spontan fysisk aktivitet och lek.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Förutsättningar

Vatten och avlopp (VA)

Kommunalt VA finns i angränsande områden. 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. För planområdet anges att VA ska byggas ut på kort sikt, under perioden 2013-2017.

Avfallshantering

Inom området och i direkt angränsande områden gäller kommunal sophantering.

Dagvatten

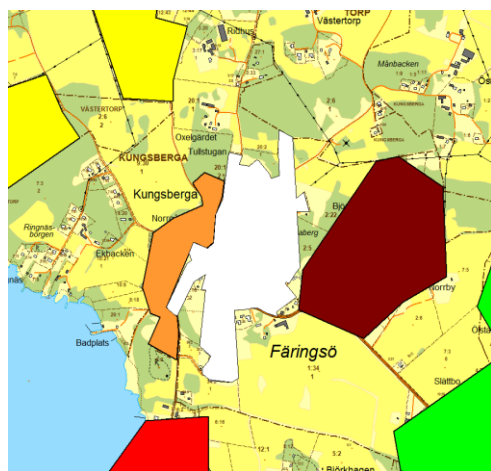
Inom området finns inga dagvattenledningar.

Två stycken avvattningsföretag har sina båtnadsområden helt eller delvis inom detaljplaneområdet, ett i norra delen av planområdet och ett i den södra delen.

Förslag

Vatten och avlopp (VA)

Samtliga befintliga och nyttillkommande fastigheter ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Utbyggnad av nätet sker efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Anslutning kommer därför troligtvis att ske 2018-2019.



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	Mörkröd	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 enligt delplan 3.

Karta som visar olika prioritetsområden för utbyggnad av kommunalt VA.

Avfallshantering

De fastigheter som kan nå innan en vändplan, betjänas med sophämtning vid fastighet. För de fastigheter som inte nås innan en vändplan, skapas möjlighet till gemensam sophantering vid område med egenskapen ”sop”, se plankarta.

Dagvatten

Dagvatten ska så långt som möjligt hanteras inom egen fastighet. Med hänsyn till de stora tomterna och den lilla mängd hårdgjord yta som finns inom området, bedöms detta klaras. Några av fastigheterna utgörs till stor del av berg, vilket medför att dagvatten kan behöva ledas bort i diken längsmed nedanförliggande väg. Detta bedöms kunna tillgodoses inom föreslaget vägområde.

Inom planområdet har inte förekommit några verksamheter som kan antas medföra markföroreningar. Lokalgatan inom området ska även fortsättningsvis vara grusad och trafikmängden på denna låg. Föroreningshalten som tillförs recipienten till följd av detaljplanen, bedöms därmed som marginell jämfört med idag. Se även rubrik *Miljökonsekvenser* nedan.

Avvattningsföretagen bör, om deras funktion inte längre behövs, avvecklas. Då några ledningar för kommunalt omhändertagande av dagvatten inte kommer att anläggas inom området, bedöms markavvattningsföretagen kunna finnas kvar där behov finns. Omprövning av företagen ska ske för anslutning av eventuella tillkommande fastigheter. Tillsynsmyndighet är länsstyrelsen.

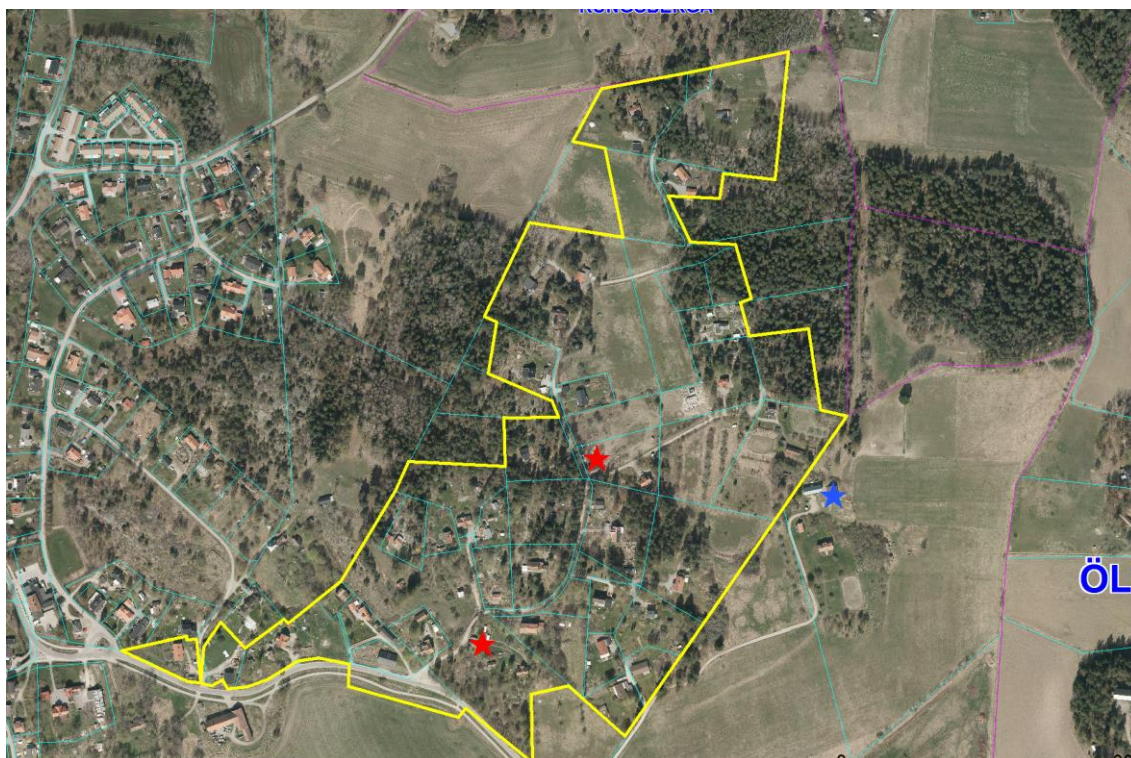
MILJÖ- OCH RISKHÄNSYN

Förutsättningar

Störningar från stall

Som tidigare nämnts finns två mindre stall inom området, samt ett större i direkt anslutning till planområdet. Ekerö kommuns miljönämnd har antagit riktlinje för hur stort avstånd som bör finnas mellan stall och bostadsbebyggelse.

Bebyggelseutvecklingen ska ske på ett sådant sätt som inte äventyrar den etablerad hästhållning i området, dvs Norrby.



Befintliga stall inom och i anslutning till planområdet. Stall markerade med röda stjärnor är inte jordbruksfastigheter eller stall som på annat sätt är sanktionerade av kommunens miljönämnd. Stall markerat med blå stjärna är jordbruksfastighet. Planområdet är markerat med gul linje. Nedan: Riktlinjer för avstånd mellan bostadsbebyggelse och hästhållning.

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.



Röd markering visar 100 m skyddsavstånd från stallet på Norrby.

Trafikbuller

De fastigheter som ligger närmast Kungsbergavägen är till viss del utsatta för bullernivåer över de av riksdagen antagna riktlinjerna. Enligt den trafikmätning som genomförts i december 2015, har Kungsbergavägen en årsmedeldygnstrafik på 1520 fordon.

Översiktliga bullerberäkningar har gjorts enligt, av Boverket och Sveriges Kommuner och Landsting, framtagna tabeller. Med en trafikmängd på 1500 fordon per dygn och en hastighet på 50 km/h, krävs ett avstånd på ca 20m från vägbanans mitt för att riktvärdet 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå ska klaras. Samtliga befintliga bostäder utmed Kungsbergavägen, med undantag från en, ligger mer än 20 meter från vägbanans mitt.

Förorenad mark

Inga verksamheter som direkt föranleder misstanke om markföroreningar har pågått inom planområdet. Det finns inte heller några områden som utpekats i länsstyrelsens databas för förorenade områden.

Förslag

Störningar från stall

Inom planområdet planläggs för bostadsändamål. Bygglov för stall kan ges inom detaljplanområdet, så länge det rör sig om endast ett fåtal hästar och det inte inkräktar på grannars möjlighet att nyttja egen fastighet i enlighet med detaljplan. Med detta menas att stall inte tillåts om det innebär störning för grannar, vars fastigheter på grund av detta inte kan nyttjas för bostadsändamål. Ingen särskild rättighet för stall anges dock i detaljplanen, utan bygglov och tillstånd för stall får sökas inom ramen för bostadsändamål.

Vid uppförande av stall ska gällande riktlinjer från Ekerö miljönämnd följas. Gödsel ska omhändertaras på sådant sätt att näringsämnen inte läcker ut till recipienten.

Inga nya bostadshus får uppföras inom ett skyddsavstånd på 100 m från stallet på Norrby. Med hänsyn till att stallet rymmer ett 20-tal hästar och att förhållandena på platsen utifrån bland annat topografi, inte bedöms motivera ett kortare avstånd.

Trafikbuller

För fastigheter som berörs av buller, införs en planbestämmelse om att den ekvivalenta bullernivån vid uteplats inte får överstiga 55 dB(A). Att i plankartan begränsa bygggrätterna genom plusmark bedöms som ett sämre alternativ, då någon bullermätning som kan ge ett exakt skyddsavstånd inte gjorts och inte bedöms motiverad i detta fall.

Förorenad mark

Om markförorening upptäckts i mark som ska bebyggas med bostäder, ska anmälan göras till miljö- och hälsoskyddskontoret och marken därefter saneras till nivå för känslig markanvändning.

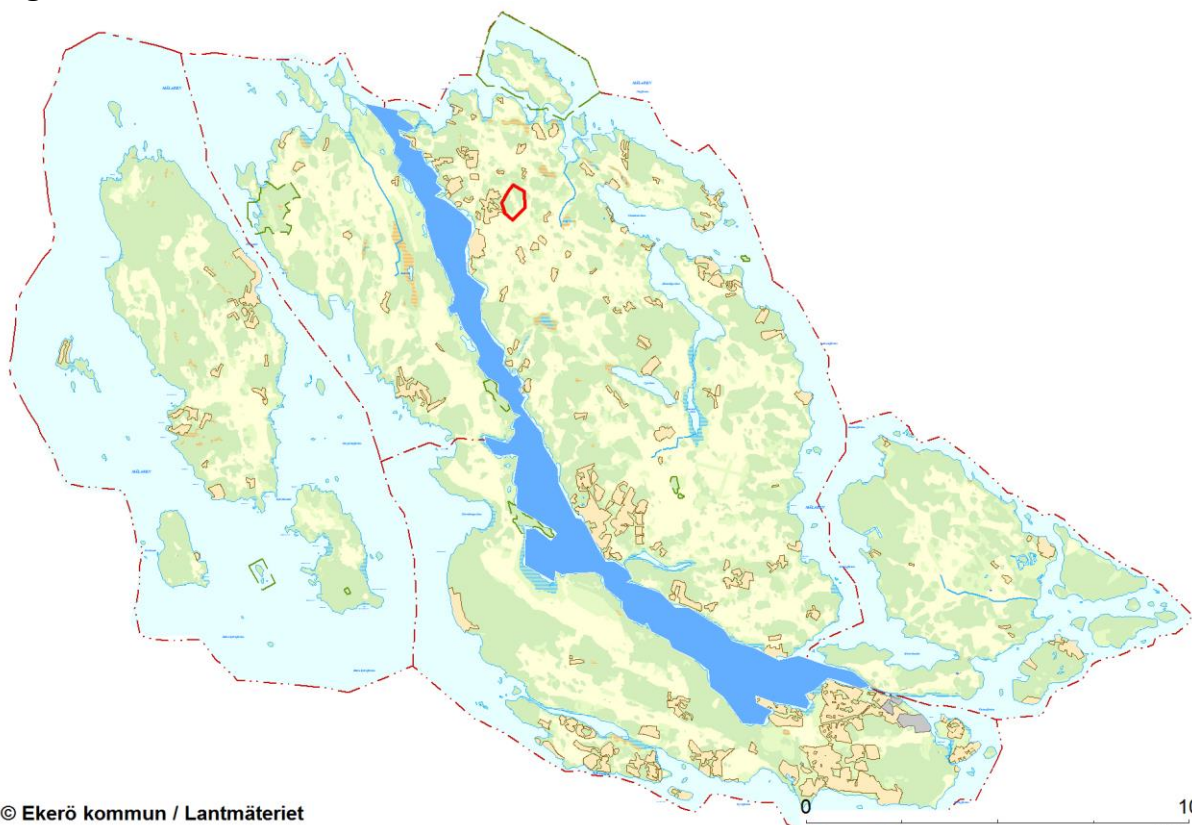
MILJÖKONSEKVENSER

Miljökvalitetsnormer för vatten

Vattenmyndigheten har fastställt miljökvalitetsnormer (MKN) och åtgärdsprogram för yt- och grundvatten inom vattendistriktet. Syftet är att hindra ytterligare försämringar och att skydda och förbättra statusen hos vattenecosystem. Enligt 2 kap. 2 § ÄPBL ska MKN följas vid planläggning.

Långtarmens vattenförekomst

Långtarmens vattenförekomst uppnår inte god ekologisk status. Detta främst på grund av övergödning. Den, enligt vattenmyndigheterna, största källan till tillförseln av gödningsämnen är jordbruket. Därefter kommer enskilda avlopp följt av dagvatten.



Karta över Ekerö kommun med planområdet markerat med röd ring och Långtarmen blåmarkerad.

För att jordbrukets påverkan på vattenförekomsten ska minska, ska gödsel från eventuella stall i planområdet omhändertas på sådant sätt att gödningsämnen inte kan läcka ut till recipienten.

Inte heller god kemisk status uppnås för vattenförekomsten på grund av de så kallade *överallt överskridande ämnena* Kvicksilver och Bromerad difenyleter. Gränsvärdena för dessa ämnen bedöms överskridas i hela landet och är därför inget utmärkande för Långtarmens vattenförekomst.

Miljö kvalitetsnormerna ställer krav på att dagvatten som släpps ut till recipienten, inte ska försämra statusen för vattenförekomsten utan istället syfta till att förbättra den. Detta innebär att föroreningar från befintliga jordar eller från den planerade exploateringen inte får läcka ut i Mälaren, varken i bygg- eller i driftsskedet. På grund av stora fastigheter och en liten mängd hårdgjord yta, samt det relativt stora avståndet till recipienten, bedöms särskild rening av dagvatten inte behövas inom planområdet. Anslutning av fastigheter till kommunalt avlopp bedöms istället medföra en positiv påverkan på vattenförekomsten.

Behovsbedömning

Enligt 4 kap 34 § PBL 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 genomfördes 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. Länsstyrelsen har vid plansamrådet meddelat att samma bedömning gjorts av myndigheten. De bedömningar av miljöpåverkan och andra störningar som ändå behöver göras redovisas i planbeskrivningen.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

För LOKALGATA och NATUR ska, som tidigare nämnts, enskilt huvudmannaskap gälla. Allmän platsmark planläggs delvis på fastigheterna Kungsberga 1:4, 1:5, 1:6, 1:7, 1:8, 1:14, 1:16, 1:23, 1:26, 1:27, 1:28, 1:34, 1:41, 3:22, 3:25, 3:32, 3:34, 11:10, 25:1, Kungsberga s:24, s:27 samt Kungsberga s:34. Allmän platsmark ska förvaltas genom gemensamhetsanläggning och ägas av kommunen. Överlåtelse enligt detta regleras i kommande exploateringsavtal. Förslagsvis övertar Björkuddens vägsamfällighet skötseln av allmän platsmark.

Kommunen är huvudman för anläggningar för vatten och spillvatten. Ellevio AB är ansvarig för områdets elförsörjning.

Genomförandetid

Genomförandetiden börjar gälla ett år efter det att detaljplanen vinner laga kraft, och gäller därefter 10 år. Detta på grund av att ett år krävs för att bygga ut VA. Det är olämpligt att tung byggtrafik ska trafikera området under tiden VA byggs ut.

Genomförandeavtal

Exploateringsavtal skall träffas med ägarna till Kungsberga 1:5, 1:6, 1:7, 1:8, 1:14, 1:26, 1:29, 3:23, 11:9, 12:32, 25:2 och 25:3, för att bland annat reglera kostnader för

anläggningar inom planområdet. Åtgärder som skall regleras i exploateringsavtal är bl. a marköverlåtelse samt ombyggnad och förbättring av Kungsbergavägen och Ettans väg.

Tidplan

Samråd: Kvartal 2, 2015

Granskning: Kvartal 3, 2016

Antagande: Kvartal 1, 2017.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Ägarförhållanden

Samtliga fastigheter i planområdet ägs av privatpersoner, med undantag av Kungsberga 1:34 som ägs av Småå AB. Det finns även en del samfälligheter; Kungsberga s:24, s:27 samt s:34, som ägs gemensamt av fastigheter i området.

Nybildning av fastigheter

Nybildning av fastigheter ska ske i överensstämmelse med detaljplanen efter ansökan hos Lantmäterimyndigheten. Ansökan om avstyckning görs och betalas av respektive fastighetsägare.

Allmän platsmark inom Kungsberga 1:4, 1:5, 1:6, 1:7, 1:8, 1:14, 1:16, 1:23, 1:26, 1:27, 1:28, 1:34, 1:41, 3:22, 3:25, 3:32, 3:34 11:10, 25:1, Kungsberga s:24, s:27 samt Kungsberga s:34 skall genom fastighetsreglering överföras till kommunens fastighet Kungsberga 20:2 enligt exploateringsavtal.

Gemensamhetsanläggning

Det finns idag tre befintliga gemensamhetsanläggningar i området. Kungsberga ga:3 förvaltas av Björkudden vägsamfällighet och är ansvarig för vägarna samt ett naturområde. Eventuellt kan det finnas behov av att ompröva Kungsberga ga:3 för att ansluta viss vägmark samt naturmark till gemensamhetsanläggningen. Kungsberga ga:2 som är gemensamhetsanläggning för väg i planområdets sydöstra del, samt Kungsberga ga:5 som är gemensamhetsanläggning för väg i sydvästra delen av planområdet föreslås finnas kvar. Kungsberga ga:21 och ga:11, bedöms inte påverkas av detaljplanen.

Gemensamhetsanläggning skall bildas för område för gemensam tillfartsväg, ”g-område”, samt gemensam avfallshantering för bostäder, betecknat med ”sop”.

Vem som ansöker om gemensamhetsanläggning regleras i exploateringsavtal.

EKONOMISKA FRÅGOR

Fördelning av kostnader

Kostnader avseende utbyggnad av planområdet regleras i exploateringsavtal, se bland annat ovan. Upprustning av allmän platsmark ska bekostas av de fastighetsägare som har nytta av detaljplanen, det vill säga de fastighetsägare som får möjlighet till nybyggnation av bostadshus. Kostnaden fördelas efter hur många tillkommande byggrätter som anges.

Anslutningsavgifter VA

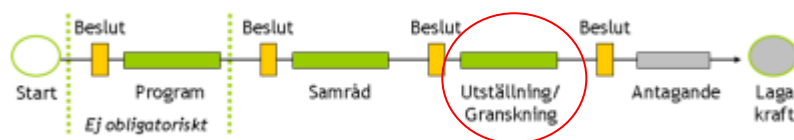
Anslutningsavgifter för kommunalt VA regleras inte i ovanstående avtal, utan debiteras separat utifrån kommunens VA-taxa. Roslagsvatten AB är ansvariga för det kommunala VA-nätet.

Förvaltning

Befintlig gemensamhetsanläggning och för denna ansvarande förening, ansvarar för förvaltning av lokalgata och naturområden. Detta innebär sådan, såväl ekonomisk som teknisk förvaltning, som krävs för att områdena skall uppfylla funktionen enligt planen.

DET FORTSATTARARBETET

Detaljplanprocessen



Ett planprogram har tagits fram och skickats ut på remiss. Därefter har planprogrammet godkänts och ett samrådsförslag tagits fram och skickats ut på remiss. Ett slutgiltigt förslag till detaljplan har sedan upprättats och skickas nu ut för granskning. Nästa steg är att detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har arbetats fram av tjänstemän från Stadsarkitektkontoret och Teknik- och exploateringskontoret.

STADSARKITEKTKONTORET

Tommie Eriksson
Miljö- och stadsbyggnadschef

Annika Ratzinger
Planarkitekt