

2017-05-15

STRUKTURSKISS FÖR TÖRNBYOMRÅDET, FÄRINGSÖ, EKERÖ KOMMUN, dnr KS12/133, PLAN.2012:11



Utredningsområdet sträcker sig från Stenhamra i väster till Svanhagen i öster och markeras med röd linje.

INLEDNING

SYFTE

Syftet med denna strukturskiss är att ge en helhetsbild och beskriva förutsättningar, etappindelning och utredningsbehov för hela Törnbyområdet. Syftet är vidare att redovisa gröna värden och stråk, huvudvägnät, samt möjlig ny bebyggelse m m. Strukturskissen sammanfogar även gällande översiktsplan med förslag till ny översiktsplan.

Som inledning till arbetet med en ny detaljplan ska enligt plan- och bygglagen, PBL 5 kap. 10 §, ett program tas fram som anger utgångspunkter och mål för planen om

kommunen bedömer att det behövs för att underlätta detaljplanearbetet. Kommunen har bedömt att ett formellt program enligt PBL inte är nödvändigt utan att denna strukturskiss är tillräcklig inför fortsatt hantering av detaljplaner i området.

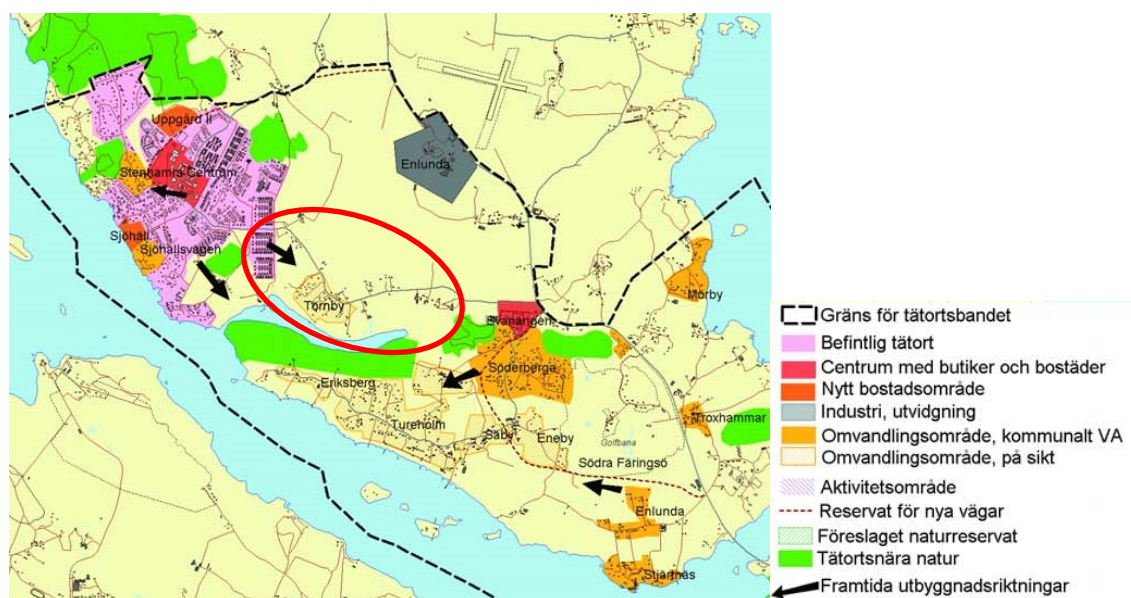
PLANDATA

Utredningsområdet sträcker sig från Stenhamra i väster till Svanhagen i öster. Avståndet från utredningsområdets västra gräns till Stenhamras centrala delar är drygt 1500 meter. Utredningsområdet omfattar cirka 60 fastigheter, till största del privatägda. Kommunen äger ingen mark inom utredningsområdet.

Området utgörs av ett jordbrukslandskap med tidigare betade åkerholmar och den smala, numera till stor del vassbevuxna Törnbyviken. I dagsläget upptas marken i utredningsområdet till stor del av stora öppna åkrar och skogsbeklädda moränkullar, karaktäristiskt för Färingsö. Gles villabebyggelse, växthus och gårdar finns spridd i området.

ÖVERSIKTSPLAN

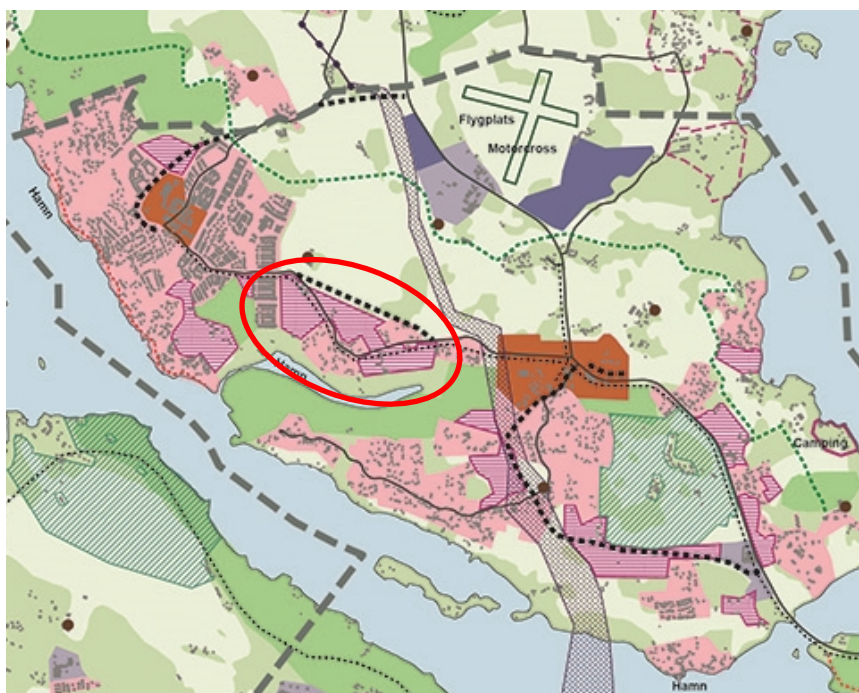
Gällande översiktsplan för Ekerö kommun antogs av kommunfullmäktige den 13 december 2005. I översiktsplanen framförs att den största satsningen på utbyggnad av bostäder ska ske inom det sk Tätortsbandet. Utredningsområdet ligger inom Tätortsbandet. I översiktsplanen finns en del av utredningsområdet utpekad som omvandlingsområde på sikt. En utökning av Stenhamra tätort österut har stöd i gällande översiktsplan genom redovisade pilar som anger framtida utbyggnadsriktning.



Markanvändning enligt gällande översiktsplan, Tätortsbandet. Del av Törnbyområdet utpekats som omvandlingsområde på sikt samt pil anger framtida utbyggnadsriktning. Röd oval anger utredningsområdet.

Ekerö kommun arbetar med en ny översiktsplan till år 2030 med sikte på år 2050. Ett samrådsförslag var på remissrunda i slutet av 2016 och början på 2017. I förslag till ny översiktsplan är Törnbyområdet utpekats som ett förtättningsområde där även

nya bostadsområden kan tillkomma. Förslag till översiktsplan redovisar ett vägreservat i Törnbyområdets norra del, vilket ses som en planeringsförutsättning för fortsatta detaljplanarbetet.



Markanvändning enligt samrådsförslag till ny översiktsplan, Tätortsbandet.
Röd oval anger utredningsområdet.

DETALJPLAN

Området är inte detaljplanelagt.

TIDIGARE KOMMUNALA BESLUT

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2012-06-12 § 94 att ge stadsarkitektkontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för Törnby. Stadsarkitektkontoret bedömde i samband med uppdragsbeslutet att inriktningen i första hand är en planläggning och VA-anslutning för befintliga bostäder. Därutöver skulle villatomter och eventuellt även radhus/parhus kunna prövas med bevarande av öppen mark och obebyggd skogsmark.

PLANBESKED

Fastigheterna Stockby 10:2 och Eknäs 1:5, 1:7, som är lokaliserade i västra kanten av utredningsområdet har fått positiva planbesked genom beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott 2015-06-16 och 2016-10-11. Planbeskeden omfattade ca 180 bostadslägenheter i form av radhus, kedjehus och lägre flerfamiljshus.

FÖRUTSÄTTNINGAR

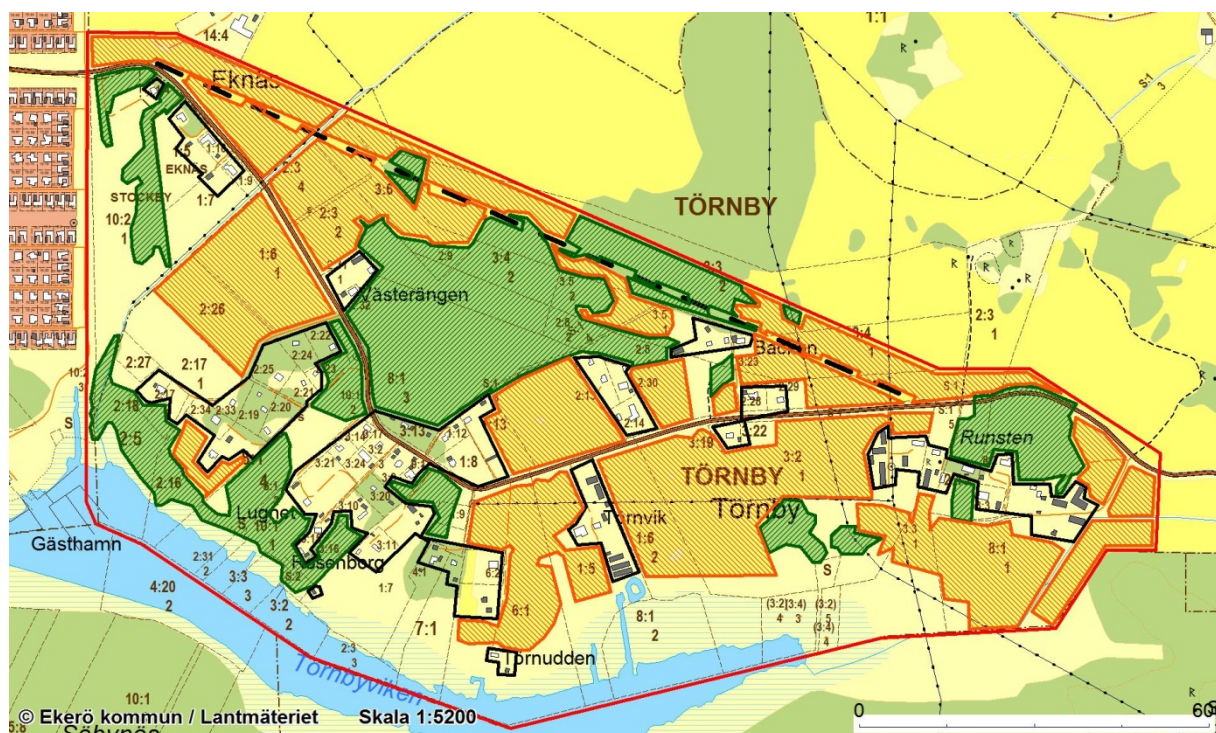
SERVICE/VERKSAMHETER

I Stenhamra, västerut, finns livsmedelsbutik, restauranger, bibliotek m m. I Svanhagen, öster om Törnby, finns flera mindre verksamheter som exempelvis drivmedelsförsäljning och livsmedelsbutik. Här finns framtida potential för ytterligare verksamheter och handel. Vidare ligger Ekerö centrum 7 km från området där ytterligare service kan nås.

Utredningsområdet ligger mellan Stenhamra och Svanhagen vilket ger god tillgänglighet till service. Ytterligare mindre lokal service och handel skulle vara möjlig inom Törnbyområdet, dock som komplement till centrumområdena Stenhamra och Svanhagen.

BARNOMSORG

Det finns ingen barnomsorg inom utredningsområdet idag. Flera skolor finns i närhet till utredningsområdet. Skå skola ligger vid Skå kyrka cirka 1 km bort med klasser upp till årskurs 3. I Stenhamra finns Stenhamraskolan med klasser upp till årskurs 6 samt Uppgårdskolan med årskurs 7 till 9. Elever från Stenhamraskolan i årskurs 6 finns i dagsläget i Uppgårdsskolans lokaler pga platsbrist. Förskolor finns vid Svanhagen, i Skå och inne i Stenhamra. Sannolikt behövs förskolor inom utredningsområdet vid en förtätning med ytterligare bostäder och behov av skollokaler inom området behöver utredas.



Utredningsområdets befintliga markanvändning: jordbruksmark (orange), skogsmark (grön) och befintlig bebyggelse (svart kontur).

BYGGELSE

Inom området finns det viss befintlig bebyggelse, främst på den södra sidan av Stenhamravägen. Bebyggelse finns i form av gles villabebyggelse i en till två våningar från flera årtionden, gårdar och växthusverksamhet. Den största gruppen av befintliga bostäder är söder om Stenhamravägen i utredningsområdets västra del.

AREELLA NÄRINGAR

Jordbruksmark

Utredningsområdet består till stor del av brukningsvärd jordbruksmark. Generellt ska jordbruksmark av god kvalitet inte bebyggas. I samband med detaljplaneläggning för annan verksamhet än jordbruk bör konsekvenserna för brukandet belysas.

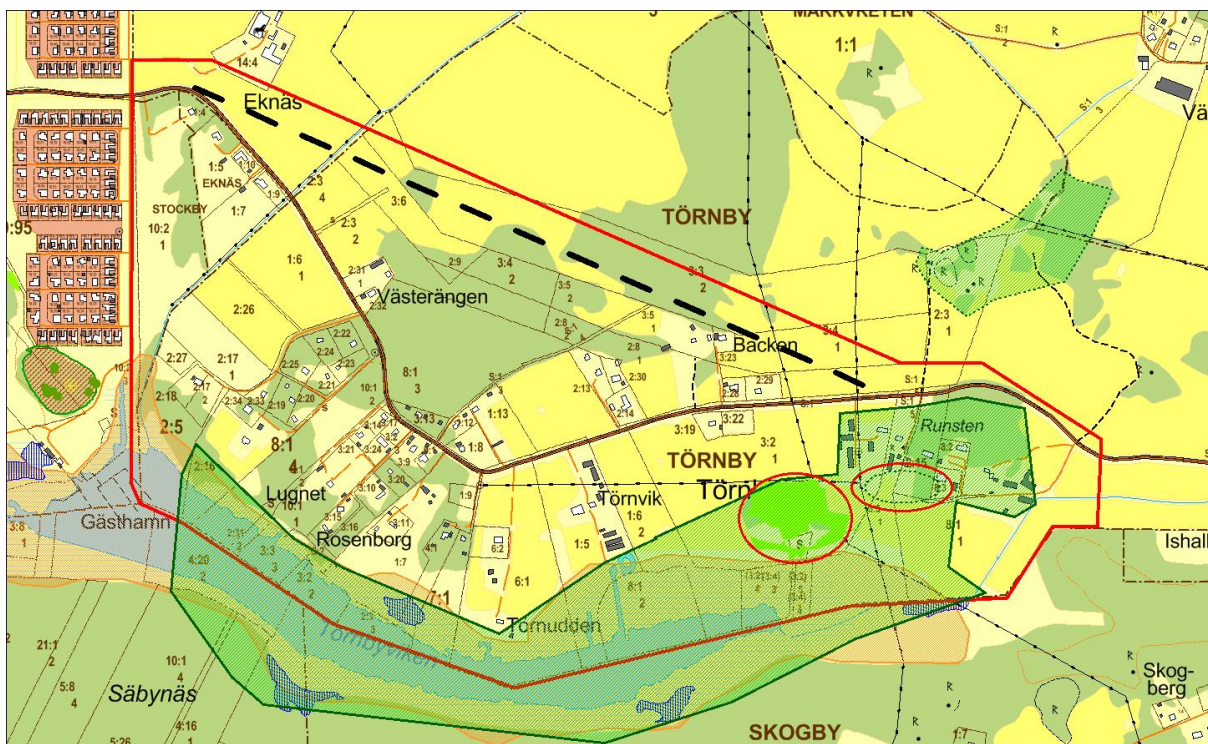
NATUR

Törnbyviken och delar av utredningsområdets östra del redovisas i den naturinventering som gjordes i kommunen 2002. Inventeringen pekar på åkerholmar, torrbackar, våtmark, strandäng och betesmark längs med Törnbyviken och upp mot Törnby gård med sannolikt högre biologiskt värde. Våtmarken bidrar till ett gott fågel-, grod- och insektsliv.

Objektet utgörs av ett backberg och två åkerholmar med torrbackar och tidigare hagmark, mellanliggande åkermark, samt Törnbyviken med strandängar. Inom området finns också fornlämningar, bl.a. en runsten på den nordligaste åkerholmen. Området har en artrik flora och utgör en vacker del av landskapsbilden. Vid blomningstid är färgprakten inom vissa partier överdådlig.

Invid gården Törnby finns flera torrbackar av botaniskt intresse. Områdena är fd hagar, som nu är under igenväxning med slån. Floran är av samma typ som på åkerholmen norr om vägen (a), men är mindre artrik. Karaktärsarter är bl.a. flentimotej, femfingerört, fårsvingel, kruståtel, m.fl. arter. Området är det vackraste exemplet på backberg på Färingsö.

Törnbyviken liknar mer och mer en avsnörpt mälärvik. Viken är starkt igenväxt vilket också påskyndas av att den får ta emot en mängd avlopp från den kringliggande bebyggelsen. Den allra innersta delen betas av hästar. Vasstarr och gul svärdsilja är dominerande inslag innanför den breda vasszonen. Viden och björk börjar breda ut sig långt ut på strandängen ända till vassbältet. Bland övriga arter på den igenvuxna strandängen märks kärrtistel, plattstarr och bredkaveldun.



Naturinventering genomförd 2002, grön linje. Vänstra cirkeln markerar naturbetesmark och den högra pekar ut "Fårbacken".

"Fårbacken"

I anslutning till Törnbyviken ligger åkerholmen "Fårbacken". Den utgörs av en vackert utbildad morän/lerbacke, med delvis mycket frodig gräsvegetation på nordsidan. På håll ger den intryck av "gamla tiders enbackar". Halva backen är mycket frodig och beväxt med högt gräs, medan den andra halvan är lite torrare men ändå ingen torräng. En gles tallbacke med enar vidtar ovanför. Mot söder går en brant sydslutning med många små torrbacksrester ned mot viken. Karaktärsarter är backsmultron, backtimjan, brudbröd, gulmåra, småfingerört och pimpinell. Detta är den hittills enda säkra lokalen på ön för vildtimotej.

Bedömning av värden

Området är varierande och artrikt. Våtmarken ger bra förutsättningar för bl.a. fåglar, insekter och groddjur. Åkerholmarna är en viktig del i det annars helt öppna odlingslandskapet. Hela området utgör en vacker landskapsbild.

MARK OCH VATTEN

Geotekniska förhållanden

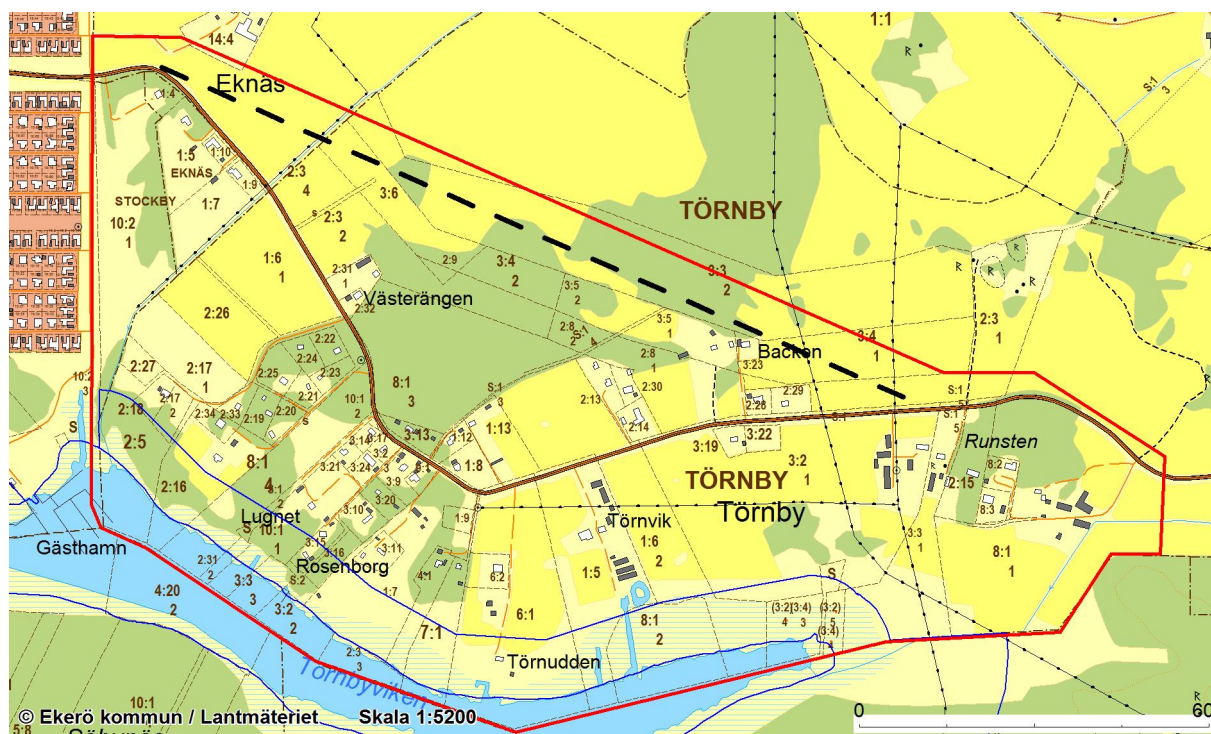
Marken utgörs av postglacial och glacial lera, morän samt enstaka små områden med yngre granit, aplit och pergarnit, enligt Geotekniska kartbladet – Stockholm NV. Utredning av geotekniska förhållanden genomförs vid detaljplanering.

Dagvatten

Enligt VA-planen är Törnbyviken ett utsläppsområde för dagvatten. Törnbyviken är belastad och belastningen på Törnbyviken som recipient för dagvatten från en tätare bebyggelse behöver utredas. Med nya projekt i både Stenhamra och Törnbyområdet som leder till mer hårdgjorda ytor och större föroreningsgrad. Lösningar krävs så dagvattnet kan infiltreras, fördröjas och renas i tillräcklig grad.

Strandskydd

Strandskydd gäller inom 100 meter från strandlinjen. Syftet är att fastställa förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och djur- och växtrikets goda livsvillkor. Strandskydd gäller utefter Törnbyvikens strand inom hela utredningsområdet. Särskilda skäl krävs för att denna zon ska kunna tas i anspråk för byggnader och anläggningar.



Blå linje visar gräns för strandskyddszone.

Vattenskyddsområde

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

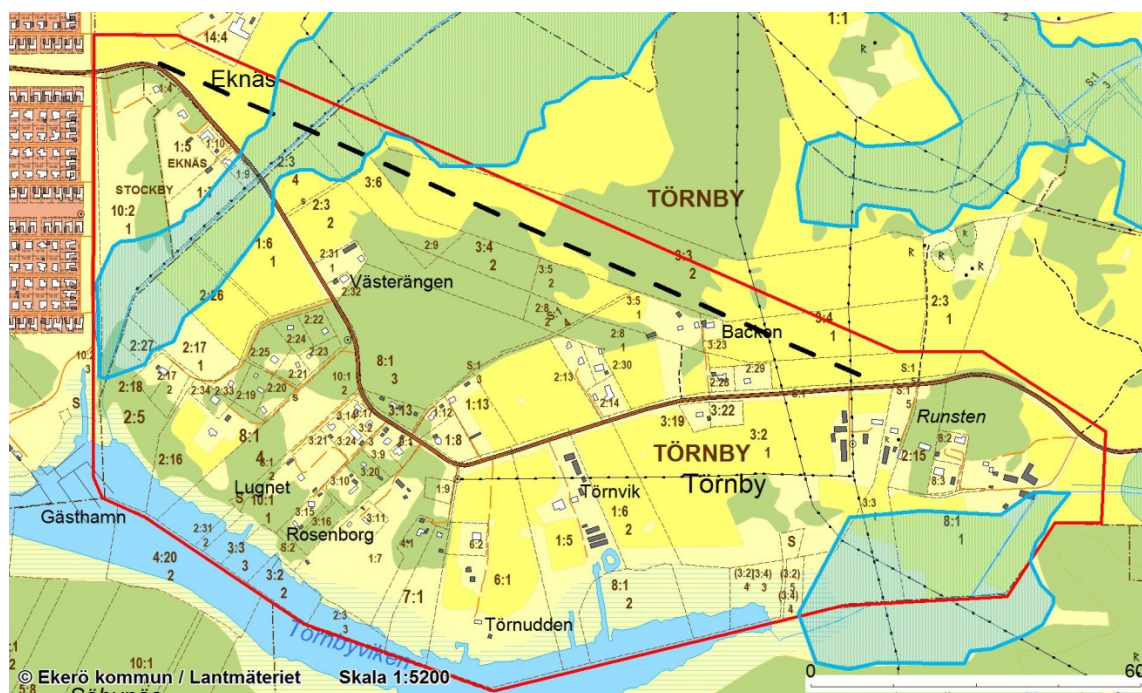
Miljökvalitetsnormer för vatten

Vattenmyndigheten har fastställt miljökvalitetsnormer (MKN) och åtgärdsprogram för yt- och grundvatten inom vattendistriktet. Syftet är att hindra ytterligare försämringar och skydda och förbättra statusen hos vattenekosystem. Enligt 2 kap. 2

§ PBL ska MKN följas vid planläggning. Eftersom en stor del av den mark som idag är obebyggd planeras att hårdgöras kommer dagvattenhanteringen inom området att bli en viktig fråga. Så få ytor som möjligt bör hårdgöras och dagvattnet ska fördröjas och tas hand om lokalt för att minska belastningen för Törnbyviken. Eventuellt kan dagvattendammar undersökas som lösning vilket dessutom bidrar med en estetisk aspekt. Denna bör särskilt utredas i det fortsatta planarbetet.

Markavvattningsföretag/dikningsföretag

Programområdet belastas av markavvattningsföretag. Dess syfte är att torrlägga ett specifikt markområde. Företagen har en rättslig status som kan likställas med vattendom.



Markavvattningsföretag i utredningsområdet, blå linje.

KULTURMILJÖ

Ekerö kulturmiljöprogram som genomfördes 2015 anger odlingslandskapet som karaktäristiskt för södra Färingsö:

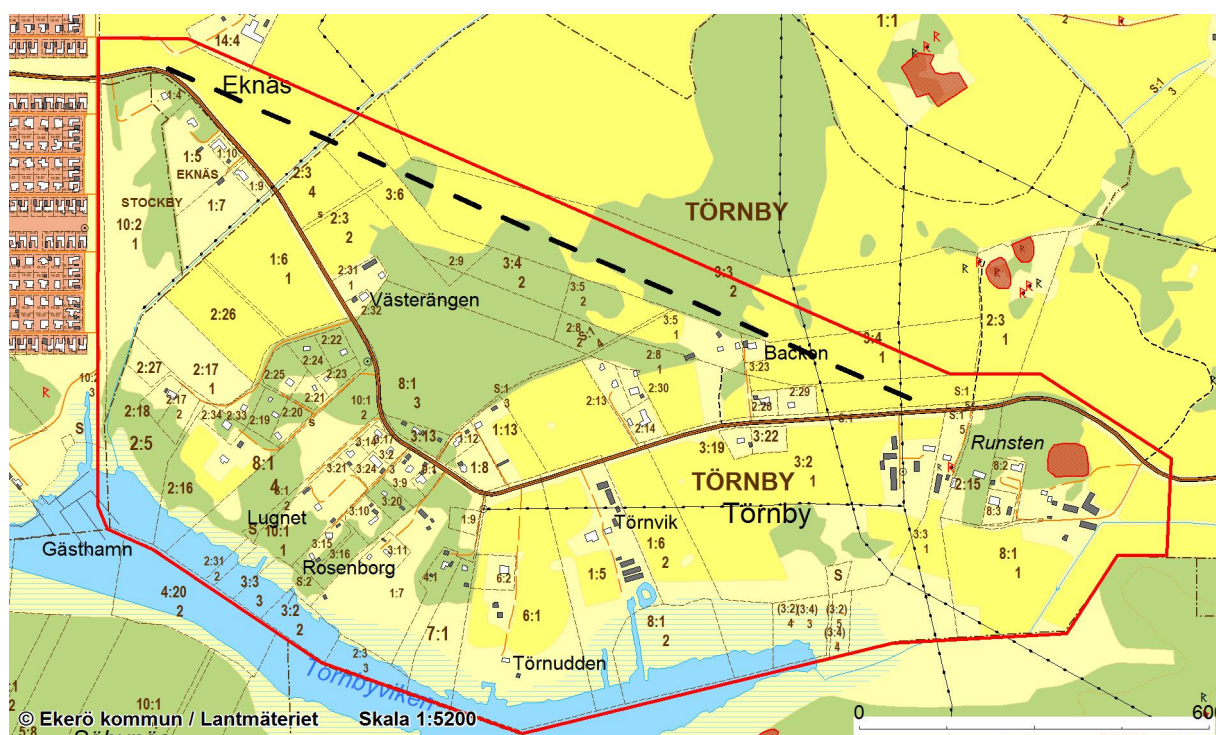
”Bebyggelsens samlade placering i odlingslandskapets bryn är ett viktigt karaktärsdrag för Södra Färingsö. Till odlingslandskapet hör också de medeltida kyrkorna Skå och Sånga, som är väl synliga från slätten. Samma typ av bebyggelseplacering bör även fortsättningsvis eftersträvas i till exempel Söderberga, Törnby, Landholmen, Troxhammar, Berga och Sockarby. Det innebär att nya hus bör läggas intill befintliga tomter och att den öppna marken framför och den trädbevuxna höjden bakom ska synas.”

Detta syftar delvis på Törnby gård och dess samlade bebyggelse i harmoni med odlingslandskapet.

Törnbyvikens trädgårdsodlingar med frukt, grönsaker och blommor dominerade tidigare området och dess historiska spår i landskapet bör utredas.

Fornlämningar

Kända fasta fornlämningar och andra kulturhistoriska lämningar finns redovisat i RAÄ:s informationssystem om fornminnen i utredningsområdets östra del. Inom det som ses som ett förtätningsområde, enligt översiktsplan, finns det en plats med sammanförda lämningar och en runsten. Fasta fornlämningar är skyddade enligt 2 kap lagen om kulturminnen (SFS 1998:950).



Kända fornlämningar markerat som röda ytor och "R" (RAÄ)

FRITID, LEK OCH REKREATION

Inom området finns det inga anordnade lekplatser. Däremot har platsen potential för goda fritidsaktiviteter med närhet till Svanängens idrottsplats vid Svanhagen i öster. På Svanängens IP finns konstgräsplan, gräsplaner (både mindre och större), ishall och omklädningsrum. Ett elljusspår är även kopplat till idrottsplatsen i angränsande skogsområde.

Området ligger även i närhet till två ridskolor; Färingsö Ridskola i västra delen precis norr om Stenhamravägen vid Eknäs, korsning Stenhamravägen – Apelvägen och Skå Ridcenter ligger sydost om området i korsningen mellan Tureholmsvägen – Enlundavägen.

Centralt i Törnbyområdet sträcker sig ett skogsområde från syd till norr genom odlingslandskapet. Skogsområdet består av äldre tallskog och blandskog. Skogen har god potential som rekreationsområde.

Det finns möjligheter för att utveckla strandstråket till ett attraktivt rekreationsområde. Utredningsområdet har många obebyggda ytor där det finns potential för olika typer av fysiska aktiviteter. Det är viktigt att främja naturliga sociala mötesplatser.

Nya bryggor kommer inte tillkomma området, utan redan befintliga bryggor kommer att effektiviseras. Törnbyviken är redan hårt belastad av utsläpp och detta måste ses efter.



Bild 11: 1 och 2 visar befintliga ridskolor och 3 visar var idrottsplatsen är lokaliserad.

TRAFIK OCH KOMMUNIKATIONER

Vägnät

Genom utredningsområdet löper Stenhamravägen som är del i det statliga vägnätet och är infartsväg till Stenhamra tätort. Trafikverket är väghållare. Hastigheten är skyltad 50 km/h i västra delen och 70 km/h i dess östra del. Årsmedelsdygnstrafiken

för Stenhamravägen är 1000-5000 fordon/åmd. Befintliga bostäder i utredningsområdet ansluter till Stenhamravägen genom ca 15 stickvägar eller direktinfarter. Nya bostäder och verksamheter bör inte tillåtas med direktutfart mot Stenhamravägen och vid efterföljande detaljplanering bör befintliga utfarter samordnas till ett mindre antal korsningspunkter. Ett minskat antal utfarter mot Stenhamravägen skulle leda till färre möten mellan gång- och cykeltrafikanter och bilister.

En förtätning av utredningsområdet ger ökad befolkningsmängd och därmed ökad trafik. En utbyggnad inom hela utredningsområdet bör avvakta en förändrad trafiksituation i korsningen vid Svanhagen där trafiksäkerheten idag är begränsad.

Vägreservat

Förslag till ny översiktsplan redovisar vägreservat för en ny väg parallellt med Stenhamravägen men med en genare och mindre kurvig sträckning. Vägreservatet är även placerat utanför föreslagen ny bebyggelse för att minimera bullerpåverkan.

Gång- och cykelnät

Gång- och cykelväg är utbyggd parallellt med Stenhamravägen från Stenhamra centrum, genom området och vidare mot Ekerö centrum och Brommaplan. Stråk och vägar för gång- och cykeltrafik bör utredas samt trafiksäkerhet och barnens plats i trafiken vara utgångspunkt. Det är viktigt att säkerheten för gångtrafikanter och cyklister ökar.

Kollektivtrafik och infartsparkering

Stombuss mot exempelvis Brommaplan passerar utefter Stenhamravägen genom området med nuvarande hållplatser: Törnby, Rosenborg och Västeräng. Detta ger området god möjlighet för närhet till kollektivtrafik med god turtäthet.

Större infartsparkering finns vid Svanhagen med närhet till bussbytespunkt. Parkeringskapacitet är knappt 130 parkeringsplatser. Ytterligare möjlighet för infartsparkering bör placeras i anslutning till busshållplatslägena. Placering av befintliga hållplatser och behov av ytterligare bör bedömas i detaljplaneskedet i samråd med Trafikförvaltningen (Landstinget).

Infartsparkeringarna i Stenhamra centrum och Svanhagen är högt belastade pga. pendlare. I utredningsområdet bör en lokalisering av infartsparkering undersökas med god tillgänglighet till kollektivtrafik med syftet att minska trycket på parkeringen vid Svanhagen och även få bort bilarna från Stenhamra centrum.

Utredningsområdets nordvästra del bör undersökas närmare då det ligger väl till för kollektivtrafik och även centralt mellan befintliga parkeringar. Vidare kan infartsparkeringen exploateras utan att ta anspråk på jordbruks- och skogsmark.

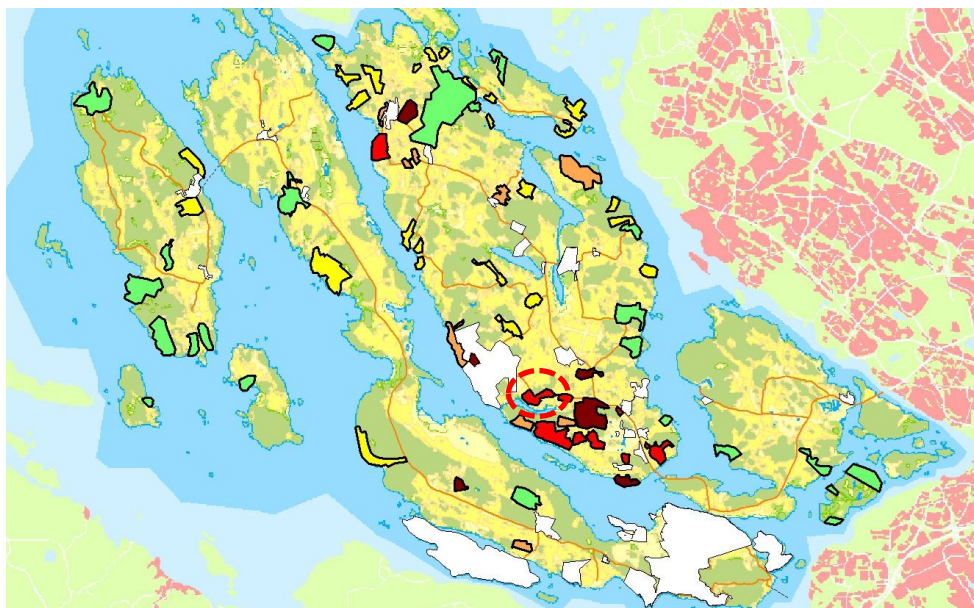
Parkering

Boendeparkering bör inrymmas inom fastighet, och ett visst utrymme för besöksparkering bör även finnas. Parkeringstal för nyexploatering i området bör utredas i den kommande trafikutredningen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp (VA)

Befintliga bostäder inom utredningsområdet har enskilda vatten- och avloppssystem. Befintliga och nya bostäder ska anslutas till det kommunala nätet vid planläggning. Ekerö kommun antog 2013-03-26 en VA-plan, som anger utbyggnadstakt och utbyggnadsordning för kommunalt vatten- och avlopp till befintlig bebyggelse. De större bebyggelsegrupper som finns i Törnbyområdet anges ha behov av kommunalt VA i närtid och en utbyggnad anges i VA-planen till år 2018-2022.



VA-plan för Ekerö. Törnbyområdet pekas ut som ett område som ska byggas ut på medellång sikt (röd färg), 2018-2022.

Energidistribution

Vattenfall genomför en uppgradering av befintliga ledningar till 130 kV från 70 kV. Utbyggnadsförslaget passerar genom utredningsområdet väster om Törnby gård. Det mest aktuella förslaget är att ledningen markförläggs i hela sin längd.

El/värme

Ekerö kommuns övergripande mål under 2009– 2011 är att "Kommunen ska verka för minskad klimatpåverkan genom effektivare energianvändning och transporter samt för att säkerställa att naturresurser, mark, vatten, natur- och kulturvärden nyttjas på ett långsiktigt hållbart sätt."

I utformningen av den nya bebyggelsen ska en låg miljöpåverkan eftersträvas. Detta genom att bygga hus som får en så marginell påverkan på miljön som möjligt. Hur detta bäst kan göras ska redovisas i ett kommande gestaltungsprogram.

Avfall

Den närmsta återvinningscentralen för utredningsområdet är lokaliserad vid Skå och en återvinningsstation finns i korsningen Färentunavägen – Stenhamravägen – Tureholmsvägen vid Ica Skå. Ytterligare en återvinningsstation finns lokaliserad i Stenhamra centrum vid Coop. Ekerö kommun har ingen egen anläggning för att behandla hushållsavfall. Detta tas istället hand om av en större avfallsanläggning utanför kommunen och tas upp med sophämtning.

Ekerö kommun arbetar för att förebygga uppkomsten av avfall och det som fortfarande uppstår ska behandlas som en resurs. Hushållsavfall samlas in genom kärhämtning. Boende inom utredningsområdet ska ges möjlighet till källsortering. Ytor för gemensamma anläggningar ska inrymmas inom området.

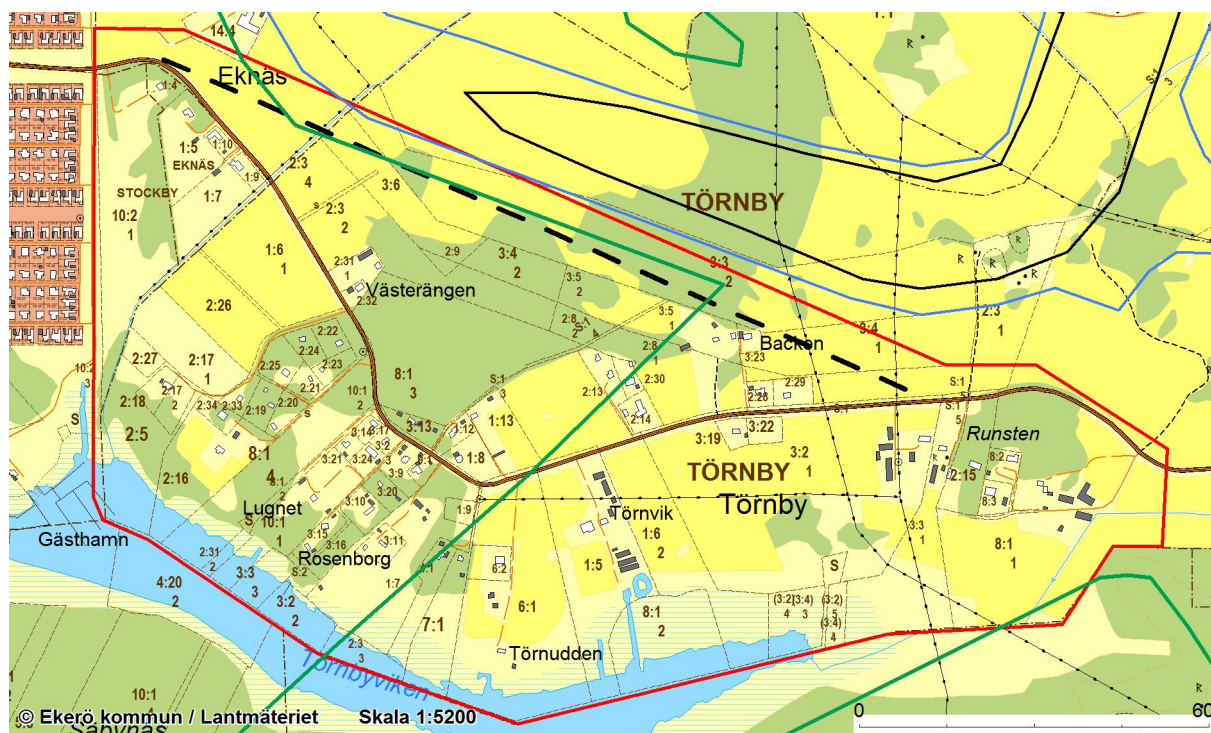
HÄLSA OCH SÄKERHET

Radon

Enligt Ekerö kommuns riskkarta för radon är utredningsområdet ett normalriskområde.

Buller

Trafikbuller från Stenhamravägen kan behövas ta hänsyn till. Skå flygfält ligger norr om Törnby och kan behöva utredas. Utredningsområdets östra del ligger inom flygbullerzonen.



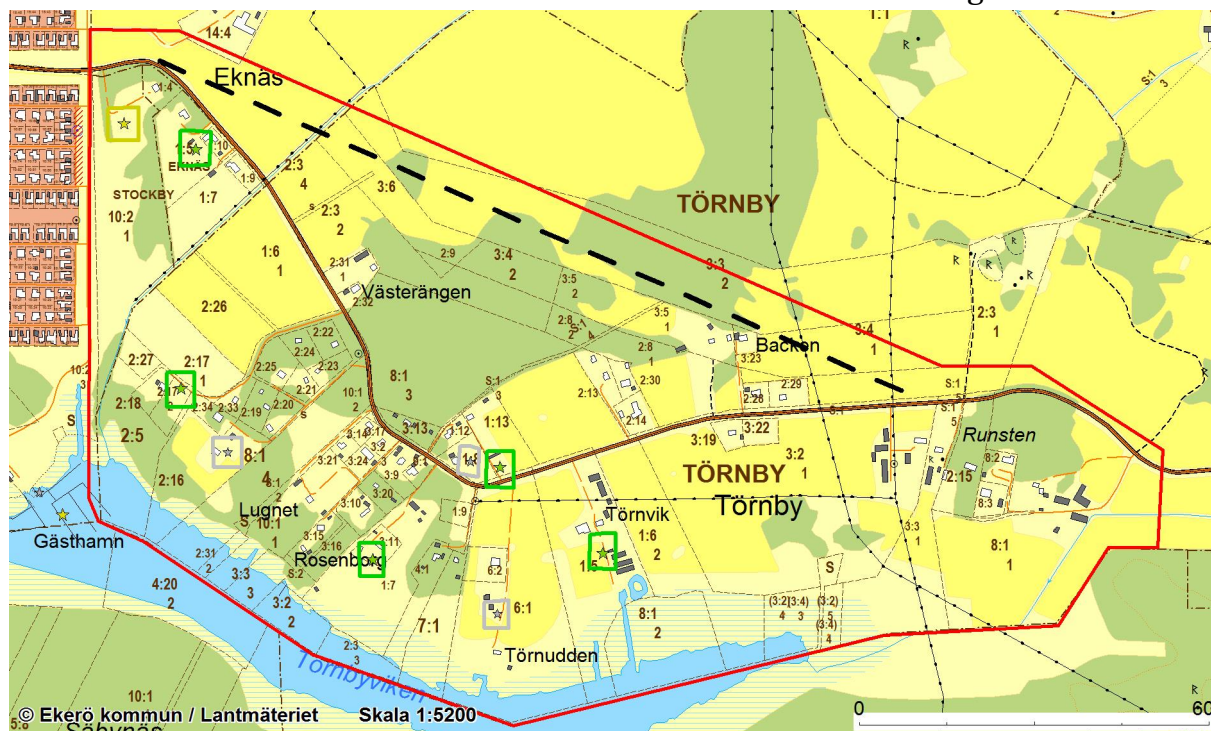
Visar olika bullerzoner från Skå flygplats. Grön linje 70 dB, blå linje 75 dB, svart linje 80 dB.

Transporter med farligt gods

Stenhamravägen utgör i dagsläget inte rekommenderad transportled för farligt gods då ingen målpunkt finns i Stenhamra. Vid planering av nya bostäder och verksamheter utmed Stenhamravägen bör dock hänsyn tas till att vägen i framtiden kan komma att nyttjas för farligt gods.

Förorenad mark

Områden som riskerar att innehålla markföroreningar har identifierats, främst före detta växtverksamheter. Flertalet har riskklass 4. En har riskklass 3. Det finns förorenad mark där riskklassen inte är identifierad. Vidare utredningar krävs.



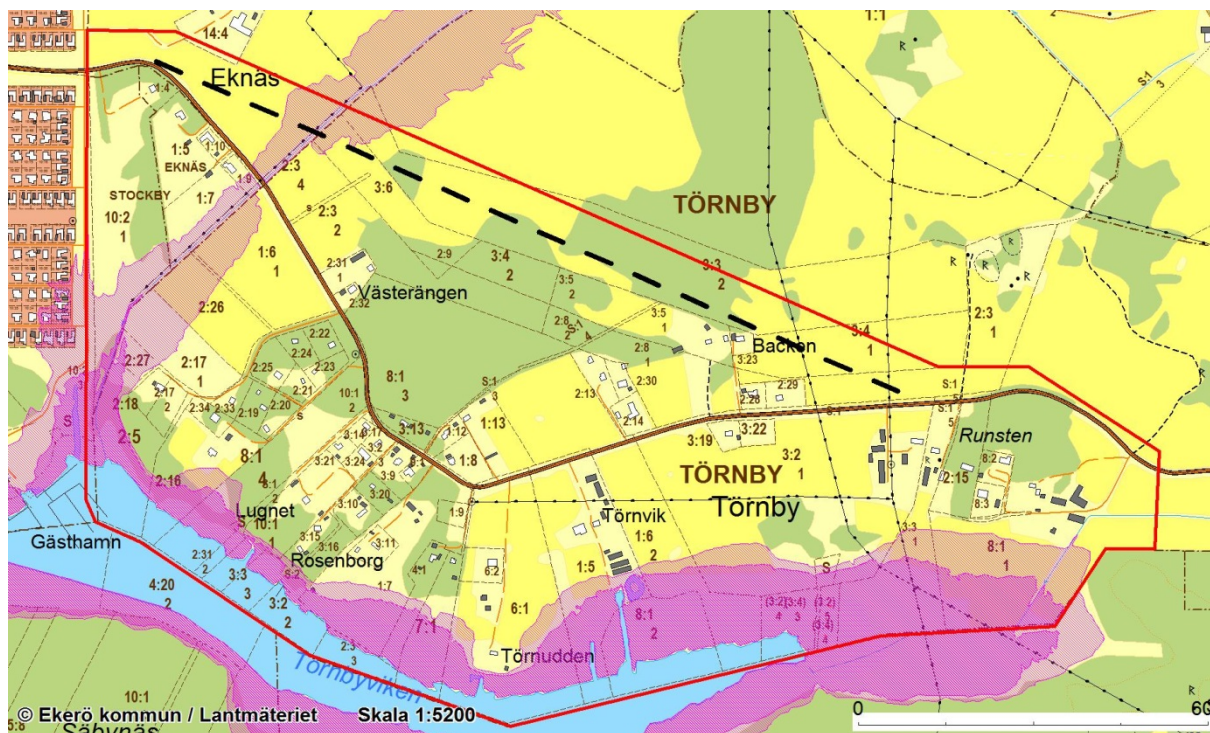
Stjärnor pekar ut potentiellt förorenad mark. Grön visar riskklass 4, gul riskklass 3 och grå oidentifierad.

Låglänt mark

Ny bebyggelse ska inte tillkomma inom ett översvänningsriskområde.

Rekommendationer för lägsta grundläggningsnivån för ny bebyggelse är +2,7 meter i hänsyn till översvämning. Enstaka byggnader av lägre värde kan konstrueras +1,5 meter.

Låglänt mark ska undvikas för mer betydande ny bebyggelse, dock har kommunen bedömt att delar av Törnbyområdet kan tas i anspråk trots den låglänta marken. För att säkra området kan åtgärder genomföras. Utformningen av ny bebyggelse i ett område som detta undersöks noga i samband med detaljplan och bygglovsprövning. Det gäller om bebyggelse föreslås utmed Törnbyvikens krondike i väster.



Låglänt mark (lila)



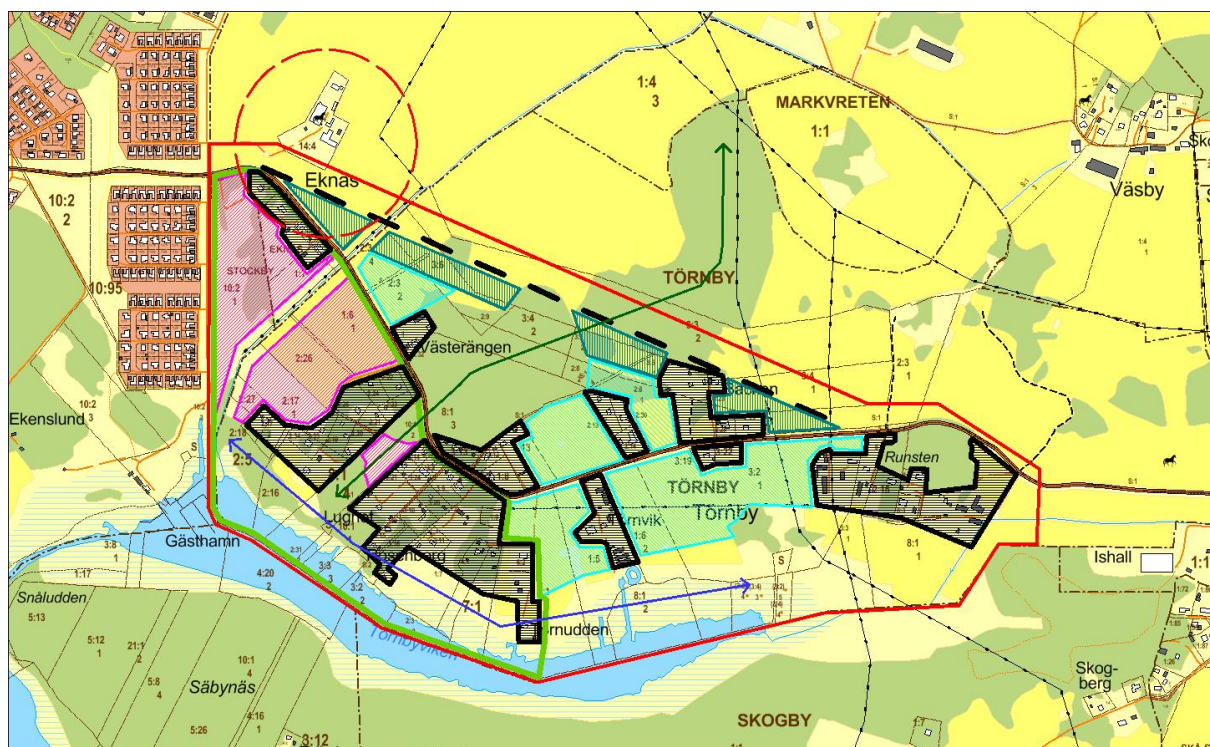
Exempel på vallar i Kristianstad som ska skydda mot översvämningar när vattennivån stiger i Helge å (Kristianstads kommun, 2017).

Hästhållning

Hästaktiviteterna vid Färingsö ridskola och Törnby gård behövs ta hänsyn till. Miljönämndens riktlinjer för närhet mellan hästverksamhet och bostäder ska beaktas vid bygglov- och detaljplaneärenden.

STRUKTURSKISS

Utifrån ovan redovisade förutsättningar har en övergripande struktur arbetats fram. Områdena med befintlig bebyggelse har potential för förtätning i olika utsträckning. Det nord-sydliga skogsstråket bör sparas till största del för rekreation. Jordbruksmark i väster bedöms ha mest potential för bebyggelse, dock med hänsyn till översvämning och geoteknik utefter det stora diket. Strandzonen lämnas obebyggd.



Övergripande strukturskiss: Befintlig bebyggelse (svart), nya bostadsområden/skola/förskola (rosa), nya bostadsområden på sikt (turkos), verksamheter (mörkgrön). Grön pil visar skogsområde som ska bevaras och blå pil pekar ut strandstråk.

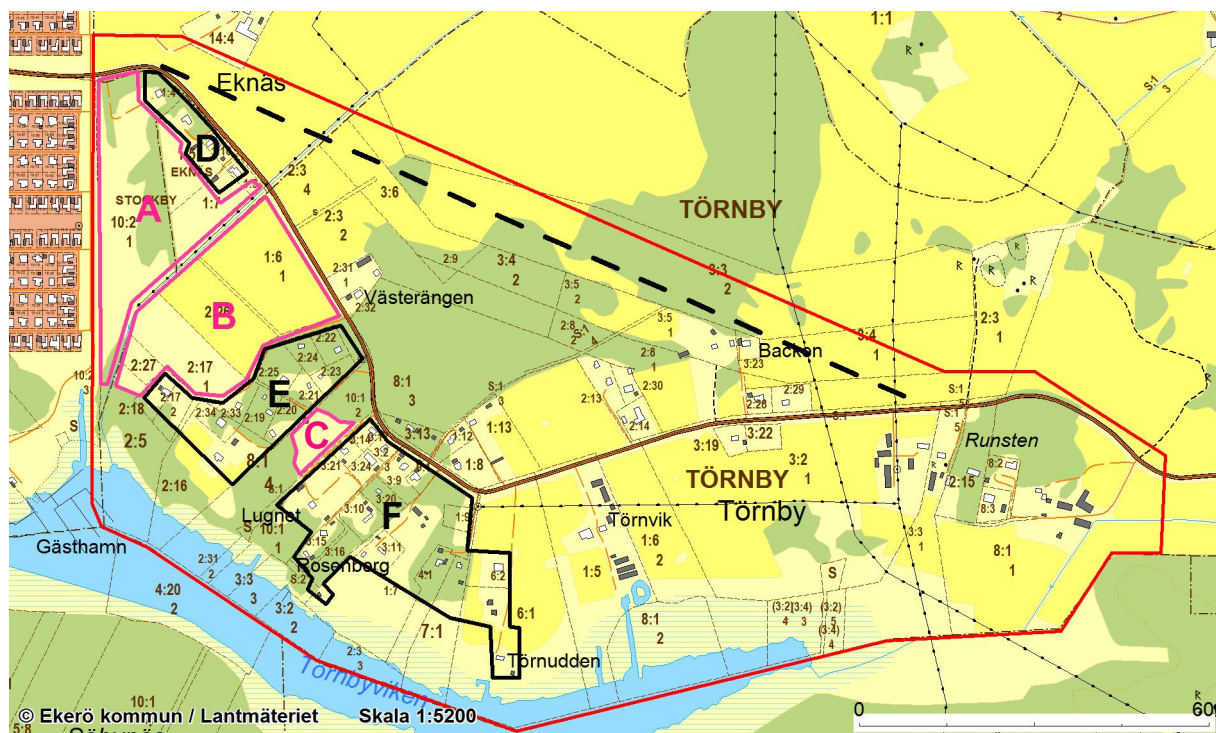
Områdena närmast intill ny väg är inte optimala för bostäder pga bullerstörning, varför handel eller verksamheter istället föreslås. Den östliga jordbruksmarken och förtätning av befintlig bebyggelse bör ske på längre sikt. Röd streckad cirkel pekar ut miljönämndens riktlinjer för bostäders närhet till stall, varför område D inte föreslås för förtätning.

Grön och blå pil pekar ut naturstråk som ska bevaras där tanken är att skogen (grön pil) går igenom utredningsområdet för att ge en god koppling till naturlivet och landskapet. Den blåa pilen visar ett potentiellt strandstråk längs med Törnbyviken men kräver vidare utredning.

ETAPPINDELNING

Den västra delen av utredningsområdet föreslås planaras inledningsvis (område A-F i karta nedan). Det är en naturlig fortsättning på Stenhamra tätort och är förenligt med gällande översiktsplans utbyggnadsriktning.

Den östra delen av utredningsområdet har betydligt glesare bebyggelse och består i större utsträckning av brukningsvärd jordbruksmark.



Etapp 1 med delområden A-F.

Område A

Område A ligger i utredningsområdets västligaste del och är för tillfället obebyggt och föreslås som nytt bostadsområde. Platsen är lämplig för bebyggelse av främst radhus. Detta bidrar till en blandad bebyggelse och en god övergång från Stenhamras befintliga bostäder. Området har god tillgänglighet till befintlig busshållplats och även Färingsö Ridskola. Det här området har fått ett positivt planbesked där Skanska äger Stockby 10:2 och exploaterar. Eknäs 1:5 och 1:7 ägs av privatpersoner och har också positivt planbesked. Planbeskeden omfattade ca 180 bostadslägenheter i form av radhus, kedjehus och lägre flerfamiljshus.

Längs med diket finns det en översvänningsrisk som måste tas hänsyn till och i område A:s norra del finns det förorenad mark med riskklass 3 där utredningar krävs.

Område B

Område B angränsar till område A med ett dike som löper centralt mellan dem. Majoriteten av marken är jordbruksmark och relativt låglänt med stor översvämningssrisk. Här krävs det utredningar för att se efter potentiella lösningar eller om bara en del av området ska bebyggas.

Område B angränsar till befintlig bebyggelse i större grad varför området är lämpligt för en blandning av upplåtelseformer med radhus och villatomter för att göra en jämn övergång från Stenhamrasidan och även generera olika nivåskalor som ska leda till ett attraktivt bostadsområde. Den nya bebyggelsen ska anpassas till landskapet och områdets karaktär. Längs med vägen är det även lämpligt för verksamheter. Eventuellt kan marken vara lämplig för mer ytkrävande anläggningar såsom skola/förskola etc.

Område C

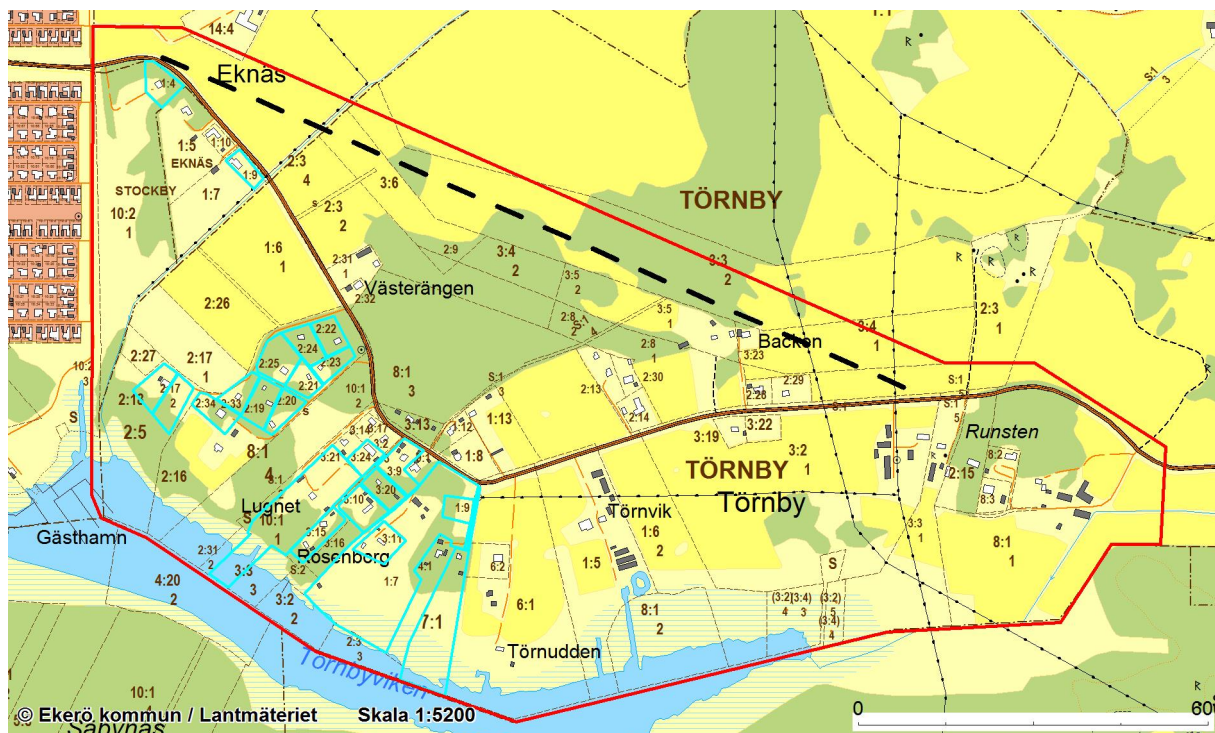
Område C är ett mindre markområde mellan befintlig bebyggelse och det nord-sydliga skogsstråket. Marken är idag snårig med lågt rekreativvärde. Här föreslås exempelvis lågskaliga radhus eller förskola. Platsen är väl avskild från Stenhamravägen och är omfamnad av skog och natur. Område C är ca 5-6000 kvadratmeter stort där möjligheter finns för förskolelokaler och en god miljö för utomhusaktiviteter.

Område D, E och F

Område D angränsar till område A och ligger längs Stenhamravägen. Här finns fyra befintliga villor på stora fastigheter. Området ligger dock i närhet till befintlig ridskola och risken för störningar från stall och buller från väg gör att det troligen inte är lämpligt med nya bostadstomter här varför en avstyckning inte föreslås.

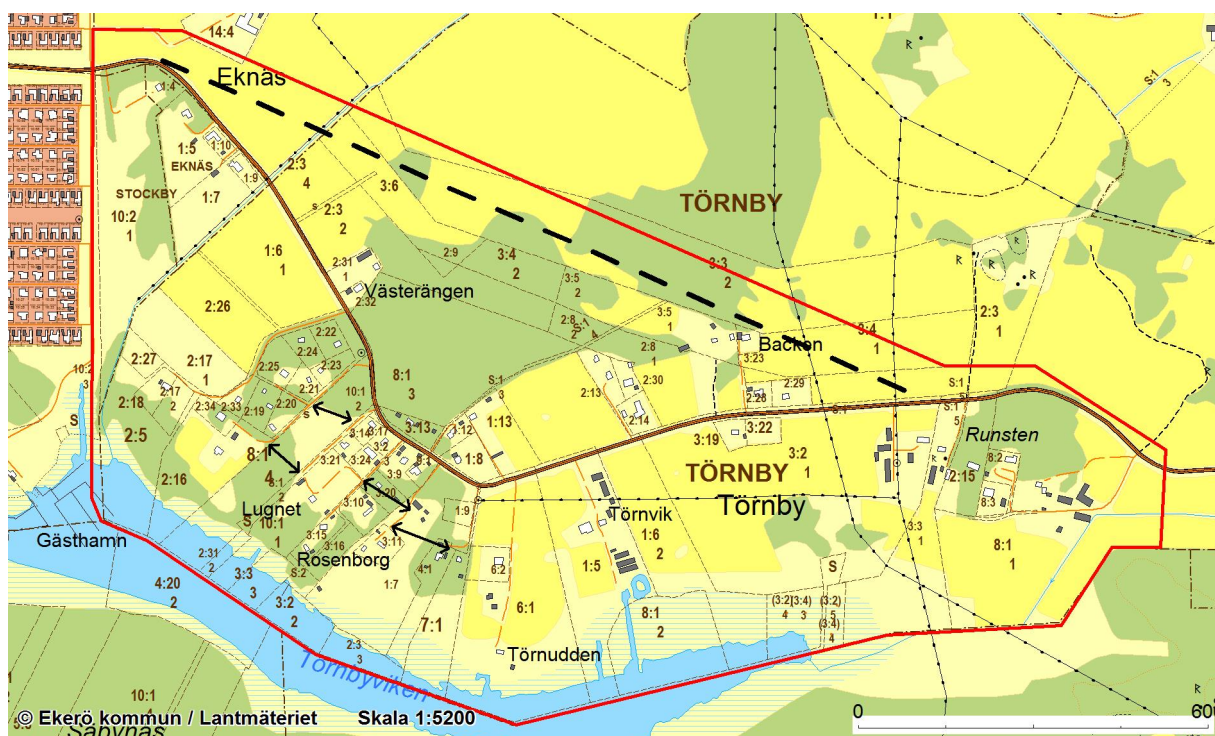
Område E består av befintliga villatomter där de flesta fastigheterna är avstyckningsbara med en storlek på 2000 kvadratmeter eller större. Här föreslås förtätning med villatomter. Många av fastigheterna i detta område är skogbevuxna och utredning av eventuella rekreativ- eller biologiska värden krävs inför beslut.

Område F består av flera större bebyggda fastigheter med potential för avstyckningar. Inom detta område föreslås det att antalet stickvägar mot Stenhamravägen minskas.



Befintliga fastigheter med avstyckningsmöjligheter inom etapp 1.

De fastigheter som är markerade i turkost ovan är bebyggda och med hänsyn till storleken kan vara intressanta för avstyckning, dock under förutsättning att de i övrigt bedöms lämpliga. Totalt sett omfattar den befintliga bebyggelsezonerna cirka 120 000 kvadratmeter, om strandskydd och översvämningsrisk respekteras. Cirka 60 tomter bedöms kunna genereras genom avstyckning inom område E och F sammantaget.



Pilarna visar hur nya vägar går att lokalisera för att minska antalet stickvägar.

MILJÖPÅVERKAN

En behovsbedömning görs i senare skede för att bedöma om förslaget riskerar att innebära betydande miljöpåverkan eller inte.

EKONOMI

Kostnaderna för att upprätta detaljplan täcks av planavgift i samband med bygglov och därutöver kommer planavtal att tecknas med intressenter för Stockby 10:2 samt Eknäs 1:5 och 1:7 enligt de positiva planbesked som givits för fastigheterna.

Exploateringsavtal sluts mellan kommun och markägare med möjlighet för nya avstyckningar för att reglera kostnader för gemensamma anläggningar såsom vägar, dagvattenanläggningar m m.

REFERENSER

Kristianstads kommun, 2017. *Klimatanpassning*.

<https://www.kristianstad.se/sv/bygga-bo-och-miljo/samhallsutveckling-och-hallbarhet/klimat-och-miljo/klimatanpassning/> (Hämtad 2017-05-03).