

Detaljplan för Norra Enlunda (Söderberga 1:36 m.fl.) på Färingsö i Ekerö kommun, Stockholms län

PLANBESKRIVNING



HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

Ytterligare handlingar/utredningar:

- Behovsbedömning
- Naturinventering
- Utredning, faunadepåer
- Dagvattenutredning
- PM Geoteknik
- Trafikbullerutredning

INNEHÅLL

INLEDNING 3

Bakgrund	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Planprocessen	3
Preliminär tidsplan för planarbetet	3

PLANDATA 3

Lägesbestämning, areal och begränsning	3
Markägoförhållanden	4

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN 4

Riksintressen	4
Översiktsplanen	4
Detaljplaner etc	5
Vattenskyddsområde	5
Kommunala beslut i övrigt	5

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN 6

Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap MB	6
Särskilda hushållningsbestämmelser och Natura 2000, 4 kap MB	7
Miljökvalitetsnormer	7

BEHOVSBEDÖMNING 7

Sammanfattning	7
Kommunens ställningstagande	8

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER 8

Natur	8
Bebyggelseområden	11
Gator och trafik	18
Friytor	20
Teknisk försörjning	21
Hälsa och säkerhet	23

GENOMFÖRANDE 25

Organisatoriska frågor	25
Fastighetsrättsliga frågor	25
Ekonomiska frågor	27
Tekniska frågor	27

PLANPROCESSEN 28

INLEDNING

Bakgrund

Ansökan om planläggning inkom 2010 från fastighetsägaren till fastigheten Söderberga 1:36, Prowor Fastighetsutveckling Stockholm AB. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2012-06-12 att ge Stadsarkitektkontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för Söderberga 1:36 och närliggande fastigheter, med start 2016. Nytt uppdragsbeslut för utökat utredningsområde och exploateringsgrad togs 2017-01-31.

Beslut att utöka planområdet togs med anledning av att förutsättningarna i kommunen har ändrats sedan 2005. Med den bostadsbrist som råder i kommunen och regionen idag anser Stadsarkitektkontoret att det större antal byggrätter som föreslås i planförslaget, är motiverat på platsen. Ett större område behöver även utredas för att kunna beakta samspelet med det vägreservat som pekas ut i översiktsplanen, närheten till verksamhetsområdet vid Färingsö Trä samt de sammanhängande skogsområden som omgärdar platsen.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ytterligare bostäder, verksamheter och kontor samt att bevara natur med höga värden. Inom planen ska ges möjlighet till varierade boendeformer så som enbostadshus, parhus, radhus och mindre flerbostadshus. Planen syftar vidare till att ge de tillkommande samt befintliga fastigheterna möjlighet att anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Planprocessen

Detaljplanen hanteras med utökat standardförfarande. Detaljplanen antas ha ett allmänt intresse och ska därför kungöras enligt det utökade förfarandet. Program genomförs inte då det gäller ett begränsat planområde och föreslagen ändring är inte så omfattande att ett program anses vara nödvändigt.



Preliminär tidplan för planarbetet

Beslut om samråd	sep 2017
Samråd	okt 2017
Beslut om granskning	feb 2018
Granskning	feb 2018
Godkännande i KS	maj 2018
Antagande i KF	maj-juni 2018

PLANDATA

Lägesbestämning, areal och begränsning

Området är beläget på södra Färingsö och angränsar till Enlundavägen i söder och Troxhammar golfbana i norr. Området utgörs av fastigheterna Skå-Eneby 2:2, Söderberga 1:13, Sö-

derberga 1:36, Söderberga 1:38, Söderberga 1:56–59, Söderberga 1:82–83, Söderberga 1:91, Söderberga 1:93–94, Söderberga 1:105–106, Söderberga 1:114 och Troxhammar 1:2.

Detaljplaneområdet omfattar ca 10,5 hektar och utgörs av bostadsfastigheter, skog och åkermark. Bebyggt mark omfattar ca 21 500 kvm, naturmark 10 000 kvm, åkermark 57 000 kvm och övrig mark (gator och halvöppen mark) 16 500 kvm.

Markägoförhållanden

En större del av området ägs av Prowor Fastighetsutveckling Stockholm AB, Ekerö kommun och Söderberga 1:82. Övriga fastigheter inom och utanför planområdet framgår av den till planen hörande fastighetsförteckning.

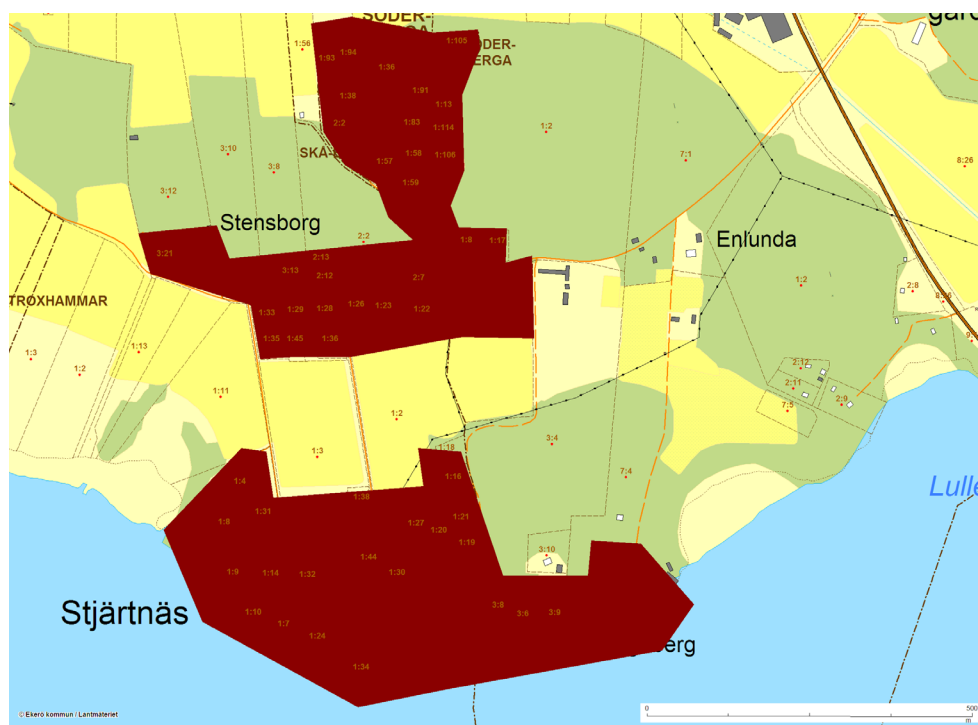
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

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.

Översiktsplanen

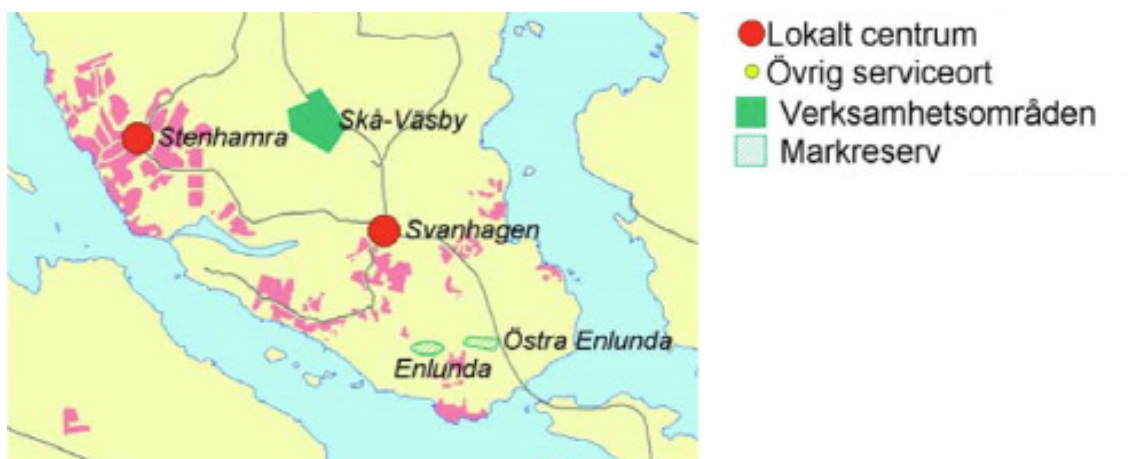
Enligt Ekerö kommuns översiktsplan, antagen i december 2005, anges del av området som omvandlingsområde för kommunalt VA. Området pekats ut som K1-område, vilket betyder att kommunen anser att området bör anslutas till det kommunala VA-nätet på grund av goda förutsättningar för åretruntboende.



K1-områden är markerade med vinrött.

Planområdet ligger enligt översiktsplanen inom det så kallade tätortsbandet, ett stråk från Ekerö centrum via Västeräng och Södra Färingsö till Stenhamra. Inom detta område ska kom-

munens största satsning på utbyggnad av bostäder ligger. Detta då området har bra förutsättningar för utveckling med goda kommunikationer och väl utvecklad service. I den inledande fasen avses framförallt satsning på Ekerö centrum och Stenhamra liksom Enlunda och Söderberga. I översiktsplanen tas ställning till att handel och service även ska kunna utvecklas vid knut- och servicepunkten i Svanhagen. I översiktsplanen utpekades ett vägreservat för ny trafiklänk mellan Enlunda och Svanhagen som ett alternativ till Färentunavägen. Med en framtida befolkningsökning i den sydöstra delen av Färingsö ökar behovet av en genare länk till Färentunavägen. Gällande översiktsplan pekar även ut markreservat för centrum och serviceort på öppen mark öst och väst om Söderberga 1:36.



Figuren visar utsnitt ur karta över centrum och serviceorter i gällande översiktsplan, s.60. Vid planområdet är områdena Enlunda och östra Enlunda utpekade som markreserv.

Det är samtidigt viktigt att södra Färingsö behåller sin landsbygdskaraktär och sina öppna landskap. Nybyggnation ska ske i anslutning till god kollektivtrafik, de befintliga byarna och placeras inom så kallade centrumområden. Planområdet ligger nära kollektiva förbindelser, infartsparkering och redan existerande bebyggelse. Ny bebyggelsen anpassas till landskapets karaktär.

Detaljplaner etc

Gällande detaljplan för angränsande område vann laga kraft 2002-01-04 (detaljplan nr 764). Detaljplanen gäller fastigheterna Söderberga 1:13, 1:83, 1:106 och 1:114 och innefattar kvarteretsmark för bostadsändamål samt allmän plats; lokalgata. Planområdet angränsar även till pågående planuppdrag vid Färingsö Trä, där ytterligare mark för verksamheter planeras. Detaljplanen har varit på granskning och ska tas upp för antagande under 2017. Genomförandetiden är 5 år.

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 programområdet.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens arbetsutskott har 2012-06-12 § 93 uppdragit åt Stadsarkitektkontoret att upprätta detaljplan för Söderberga 1:36 och närliggande fastigheter. Nytt uppdragsbeslut för utökad utredningsområde och exploateringsgrad togs 2017-01-31.

I Ekerös kulturmiljöprogram från 2014 beskrivs odlingslandskapet på södra Färingsö vittna om en långvarig markanvändning. Landskapet domineras av jordbruk och har en stor del senmedeltida bebyggelse. Karaktäristiskt för Färingsö är en samlad småskalig bebyggelse i skogsbyn. Följande riktlinjer anges för södra Färingsös kulturlandskap:

- Ny bebyggelse ska ej uppföras på jordbruksmark
- Ny bebyggelse uppförs lämpligast i skogsbyn eller i anslutning till befintlig bebyggelse
- Siktlinjer beaktas och bevaras vid exploatering
- Topografin i det öppna landskapet ska respekteras

I Kulturmiljöanalys av tätortsbandet i Ekerö kommun beskrivs bebyggelse placerad i odlingslandskapets byn som ett viktigt karaktärsdrag för Södra Färingsö. Den typen av bebyggelseplacering bör fortsättningsvis eftersträvas i till exempel Söderberga, Törnby, Landholmen, Troxhammar, Berga och Sockarby. Kulturmiljöanalysen föreslår att nya hus bör läggas intill befintliga tomter och att den öppna marken framför och den trädbevuxna höjden bakom ska synas. I detta detaljplaneförslag har en avvägning gjorts där bebyggelse på jordbruksmark bedöms kunna genomföras på ett sätt som är godtagbart för landskapets läsbarhet. Detta behandlas vidare i avsnittet om kulturmiljö.

Vägnätet På Södra Färingsö är till stora delar mycket gammalt och följer terrängen och gamla ägogränser. Då de innehar höga kulturvärden bör deras karaktär bibehållas, och nya vägsträckningar bör utformas enligt samma principer.

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap MB

Miljöbalkens 3 kapitel föreskriver att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som de är mest lämpade för. Brukningsvärd jordbruksmark av nationell betydelse får endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Skogsmark som har nationell betydelse för skogsnäringen skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra ett rationellt skogsbruk.

Jordbruksmark med klass 3 tas i anspråk. En avvägning har gjorts där bebyggelse i detta läge bedöms nödvändigt för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och behovet inte kan tillgodoses genom att annan mark tas i anspråk. Nya verksamheter samt bostäder i kollektivtrafiknära lägen är ett väsentligt kommunalt och regionalt intresse. Ny bebyggelse ska främst ske inom det tätortsband som pekas ut i översiktsplanen, där södra Färingsö ingår. Södra Färingsö består till stor del av jordbrukslandskap och skog, varav skogen utanför Söderberga 1:36 har höga kultur- och naturvärden vilket gör det olämpligt att förlägga bebyggelsen på skogsmark. Förslaget är i linje med kommunens planer för södra Färingsö och läggs längs det vägreservat som pekas ut i översiktsplanen. Tidigare inriktning har varit verksamhetsområde, men då ytterligare verksamhetsområde planeras vid Färingsö Trä, Svanhagen och Söderberga finns ett större behov av bostäder varför endast delar av området planeras för verksamheter och kontor.

Vidare föreskrivs att särskild hänsyn ska tas till stora mark- och vattenområden som är opåverkade av exploateringsföretag, områden som är ekologiskt känsliga, av betydelse för fiske eller vattenbruk, som har natur- eller kulturvärden, som är värdefulla för friluftslivet, som är särskilt lämpliga för industriell produktion, energidistribution, kommunikationer mm eller har betydelse för totalförsvaret. Dessa områden ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada dem. Om de är utpekade som riksintressen ska de skyddas mot åtgär-

der som kan orsaka påtaglig skada på områdena.

Planförslaget innebär intrång i det nuvarande landskapet och påverkan på de kulturvärden som finns på platsen i och med att det öppna landskapet naggas i kanten. Avvägningar och åtgärder för minskad påverkan redogörs för i avsnittet *Kulturmiljö*.

Särskilda hushållningsbestämmelser och Natura 2000, 4 kap MB

Planområdet, liksom hela Ekerö kommun, omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap 1-2 §§ MB. Med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns omfattas Mälaren med öar och strandområden i sin helhet av riksintresse. Inom detta område ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

Planförslaget bedöms vara förenligt med riksintresset då det inte tar i anspråk någon mark som kan anses betydande för riksintresset för det rörliga friluftslivet eller turismen.

Miljö kvalitetsnormer, 5 kap MB

Enligt Miljöbalken 5 kap 1 § får regeringen för vissa geografiska områden eller för hela landet meddela föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt, om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa och miljö eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljö (miljö kvalitetsnormer).

Genomförandet av vattenförvaltningen, som är det svenska genomförandet av EU:s vattendirektiv, innebär att Sveriges vattenmyndigheter ska kartlägga och analysera alla vatten, fastställa mål/kvalitetskrav och upprätta åtgärdsprogram för vattenmiljöerna i Sverige samt övervaka dem. Miljö kvalitetsnormerna anger de kvalitetskrav som kommer att gälla för vattenmiljöerna. Målet är att alla vatten (yt-, kust- och grundvatten) ska nå minst god status under perioden 2015-2027. Miljö kvalitetsnormen för en vattenförekomst är en rättsligt bindande bestämmelse för myndigheter och kommuner vid tillämpning av miljöbalken i frågor om tillåtlighet, tillstånd, godkännanden, dispenser och anmälningsärenden, vid tillsyn eller vid meddelande av föreskrifter. Dessutom ska kommuner och myndigheter följa miljö kvalitetsnormen vid planering och planläggning, till exempel enligt plan- och bygglagen.

Det finns idag inga indikationer på att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids eller riskerar att överskridas inom områden som kan komma att beröras eller påverkas av aktuell planläggning. Planförslagets genomförande bedöms inte medföra överskridande av gällande miljö kvalitetsnormer.

BEHOVSBEDÖMNING

Under framtagandet av aktuellt planförslag har en behovsbedömning gjorts för att bedöma om planens genomförande kan antas medföra betydande miljö påverkan. Behovsbedömningen presenteras i ett separat dokument, daterat 2017-02-21. Konsekvenserna av planens genomförande beskrivs också i denna planbeskrivning.

Sammanfattning

Risk för skada av naturvärden

Inom planområdet finns höga naturvärden. Då de högsta naturvärdena skyddas genom naturmark, trädfällningsförbud samt ett skötselprogram med kompensationsåtgärder i form av faunadepåer, planteringar och grodtunnel som säkerställs i exploateringsavtal, antas detaljplanen inte medföra betydande påverkan på naturvärdena.

Risk för skada av objekt som omfattas av det generella biotopskydd

Det finns ett krongrändike söder om golfbanan som innefattas av generellt biotopskydd. Avrinning från området anordnas så att vattennivå och vattenkvaliteten inte förändras i diket.

Åtgärder som påverkar diket och dess närområde ska beaktas särskilt under april-juni eftersom dessa kan skada vuxna, yngel och larver av groddjur samt häckande fåglar som då kan uppehålla sig i eller invid vattnet.

Risk för förändring av landskapsbilden

Landskapsbilden kommer att förändras i samband med att bebyggelsen utökas. Genom att anpassa bebyggelsen kan dess påverkan dock minskas. Då jordbruksmarken ligger låg i landskapet, består av en smalare remsa mellan skog och öppen golfbana bedöms det inte drastiskt förändra landskapsrummet. De topografiska skillnaderna, skogsbrynet och de skogsbeklädda topparna går fortsatt utläsa.

Bestämmelser om gestaltning införs i plankartan, riktlinjer skrivs in i gestaltningsprogrammet och krav på plantering vid diken längs de gamla ägogränserna säkerställs i exploateringsavtal.

Risk för förändring av jordbruksmark

Jordbruksmarken påverkas negativt. Påverkan bedöms begränsad i sammanhanget då Södra Färingsö, Färingsö och kommunen i stort har förhållandevis stora ytor jordbruksmark med klass 3-5. Jordbruksmarken som föreslås bebyggas är en mindre yta i utkanten av ett sammanhängande jordbruksstråk. Området omgärdas av ett verksamhetsområde, golfbana och skog med bebyggelse.

Risk för förändring av ytvattenkvaliteten samt påverkan på vattenskyddet

Under förutsättning att de föreslagna åtgärderna i dagvattenutredningen av Geosigma genomförs är bedömningen att reningen och fördröjningen av dagvattnet medför att Mälarens vattenkvalitet inte kommer att påverkas negativt.

Kommunens ställningstagande

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Förutsättningar:

Landskapet består av ett öppet odlingslandskap omgivet av kuperad skogsterräng som tillsammans skapar en serie landskapsrum. Planområdets norra del består av jordbruksmark och den södra delen av skog och bebyggd mark. Fågellivet är rikt och naturvårdsarterna domherre, tofsmes, kungsfågel och spillkråka har påträffats inom planområdet.

Öppen mark

Områdets norra del utgörs av jordbruksmark som idag inte brukas. Utan detaljplanens genomförande bedöms jordbruk kunna bedrivas under förutsättning intresse finns. Jordbruksmarken klassas enligt Länsstyrelsens åkermarksgradering som klass 3, vilket är 20 % högre än normalskörd. Fram till år 2006 arrenderades jordbruksmarken ut i sin helhet, 2006 såldes nuvarande Söderberga 1:36 till privat aktör medan Troxhammar 1:2 och 1:6 fortsatte arrenderas ut. Marken är upplåten som jordbruksarrende, sidoarrende korttid, men dagens status på arrendet är oklart. Söderberga 1:82 är idag beväxt med buskar och träd, marken används ej till jordbruk.

Bevuxen mark

De skogsbevuxna delarna av Söderberga 1:36 är barrblandskog, delvis på hållmark. Där finns äldre tall och gran samt inslag av björk, asp, sälg och ek samt blockmark med ett rikt fålt-skikt bestående av gräs, blåsippan och mossor, bland annat kranshakmossa. Nära skogsbrynet finns död ved av gran, tallågor och asp samt högstubbar av björk och sälg. I skogsområdet på Söderberga 1:36 förekommer de rödlistade naturvårdsarterna talticka och asporre samt signalarterna granbarksgnagare, bronsbjon, myskbock och blåsippan. I nordöstra skogsdelen av Söderberga 1:36 finns dödved av gran och sälg som är habitat för vedlevande insekter, bl.a. signalarten granbarksgnagare. På Söderberga 1:82, i västra kanten av åkermarken på Söderberga 1:36, finns gamla individer av poppel samt några ekar. Invid popplarna finns buskskikt av slån, rosor och apel samt fåltskikt med gräs och örter. Denna del av Söderberga 1:82 fungerar troligtvis som spridningskorridor mellan skogsområdet och det dike/de dammar som finns vid golfbanan.

Planområdet angränsas av större sammanhängande skogsområden på fastigheten Troxhammar 1:2 samt Skå-Eneby 2:2, 3:8 och 3:10. Troxhammar 1:2 öster om planområdet består till stor del av olikåldrig blandskog med många gamla och värdefulla tallar samt ek (område nummer 177, 178 samt södra delen av 179 enligt skogsbruksplan). Skogen har ett högt rekreativvärde och det går många stigar genom området. Där finns blockmark med ett rikt fåltskikt bestående av blåbärsris, gräs och mossor samt på vissa ställen lavar (hållmark). Nordvästra delen av skogsområdet intill Söderberga 1:105 består av ung blandskog samt ung granskogsplantering utan större värde. Det förekommer dock äldre tall inom denna del av området och det kan med tiden och rätt typ av skötsel bli en viktig del av det större skogsområdet. Området har många små stigar och beskrivs i kommunens naturinventering från 2002 som ett viktigt område för rekreation.

Skå-Eneby 2:2, 3:8 och 3:10, öster om planområdet, består av gammal granskog med trollskogskaraktär. Granarna har varierad ålder på mellan 80-130 år. Där finns ett rikt fåltskikt bestående av ris, mossor, gräs och örter (bl.a. blåsippan). Området har många väl använda, större stigar och beskrivs i naturinventeringen från 2002 som ett viktigt område för rekreation.

Diken och avrinning

Precis norr om planområdet finns ett öppet dike som omfattas av biotopskydd. Öppna diken i jordbruksmark som ständigt eller under en stor del av året håller ytvatten eller en fuktig markyta omfattas av reglerna om biotopskydd enligt 7 kapitlet miljöbalken. Det innebär att man inte får bedriva verksamheter eller vidta åtgärder som kan skada den naturmiljö (biotopen) som diket utgör. Det är till exempel förbjudet att kulvertera ett sådant öppet dike.

Planområdet har två avrinningsområden, södra delen upp till och med Söderberga 1:59 rinner till Mälaren-Långtarmen. Norra delen rinner till Mälaren-Görväln. Enligt VISS (2017) bedöms Mälaren-Görväln uppnå god ekologisk status medan den kemiska statusen ej uppnår god status på grund av halter över gränsvärdena för antracen, bromerad difenyleter, bly och blyföreningar, kadmium och kadmiumföreningar, kvicksilver och kvicksilverföreningar samt tributyltenn. Mälaren-Långtarmen bedöms ha måttlig ekologisk status på grund av förhöjda nivåer av klorofyll. Vattenförekomsten uppnår ej god kemisk status, men har inte klassats utom de överallt överskridande ämnena kvicksilver och kvicksilverföreningar samt bromerad difenyleter.

I söder finns markavvattningsföretag Eneby-Stjärtnäs torrlägningsföretag och i norr Enlunda-Troxhammar torrlägningsföretag.

Förändringar:

Jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse. En avvägning har gjorts där bebyggelse i detta

läge bedöms nödvändigt för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och behovet inte kan tillgodoses genom att annan mark tas i anspråk. Södra Färingsö, Färingsö och kommunen i stort har förhållandevis stora ytor jordbruksmark med klass 3-5. För att möta befolkningsökningen måste vissa av dessa ytor tas i anspråk. Jordbruksmarken i föreslagen detaljplan är en mindre yta i utkanten av ett sammanhängande jordbruksstråk. Området omgärdas av ett verksamhetsområde, golfbana och skog med bebyggelse. Viss del av marken är igenväxt och marken brukas i dagsläget inte.

Förslaget innebär exploatering i områden med höga naturvärden. Då området i slänten på fastigheten i helhet beskrivs som ett värdefull biotop med många naturvårdsarter ska stor verksamhet tas till var bebyggelse planeras. För att minska påverkan sparas träd och buskage med höga naturvärden genom att planläggas som allmän plats; natur och egenskapsbestämmelse skog samt att *Marklov krävs för trädfällning av träd med en diameter >10 cm och för samtliga träd av arterna tall, asp och gran. Marklov ges endast för träd som på grund av sjukdom eller skada utgör en säkerhetsrisk.* Naturmark planläggs på ett sådant sätt att kopplingar till närliggande skogsområden säkerställs. Förslaget inkluderar exploatering på naturmark med värdefull dödved. Dödveden föreslås flyttas till skogsområde där exploatering inte sker. Detta regleras i exploateringsavtal. Enligt utredning gjord av Calluna påverkar flytten av dödveden och insekter knutna till dessa inte metapopulationen i området i stort. Utredningen föreslår fyra möjliga platser för faunadepå, samtliga på kommunens mark.

Förslaget innebär ökad mängd dagvatten och därmed föroreningar som ska renas, fördröjas och infiltreras i området. Dagvattenlösningar som säkerställer detta har tagits fram, och redovisas i avsnittet *Teknisk försörjning*.

Konsekvenser:

Förslaget innebär en viss förlust av biotop med högt naturvärde, men då kompensation kan ske genom flytt av dödved bedöms den negativa påverkan vara godtagbar. Bebyggelsen i anslutning till naturområdet på Söderberga 1:36 kan ha viss negativ påverkan på tallarnas och asparnas förutsättningar och den spridningskorridor de bidrar till mellan de större grönområdena. Risker för påverkan bedöms dock som liten då de högsta naturvärdena skyddas genom att planläggas som naturmark och bestämmelse om trädfällningsförbud. Skötselprogram med kompensationsåtgärder i form av faunadepåer, planteringar, grodpassage och vite för trädfällning säkerställs i exploateringsavtal. Med dessa åtgärder antas detaljplanen inte medföra betydande påverkan på naturvärdena.

Rikvärden för föroreningshalter i dagvatten uppnås med de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen. Dessa redovisas i avsnittet *Teknisk försörjning* samt mer detaljerat i dagvattenutredningen.

Åtgärder i småvatten under tiden april-juni kan skada vuxna, yngel och larver av groddjur samt häckande fåglar som då kan uppehålla sig i eller invid vattnet. Åtgärder som påverkar det biotopskyddade krondiket och intilliggande växtlighet kommer därför inte att ske under tiden april-juni.

Geoteknik

Förutsättningar:

Området utgörs av glacial lera i västra delen samt sandig morän, morän och urberg i östra delen. Åkermarken i områdets norra del består av postglacial lera.

WSP har tagit fram ett översiktlig PM med bedömning av de geotekniska förutsättningarna. Utifrån en syn på plats bedöms det inte finnas något stabilitetsproblem, eftersom området antingen består av morän som skänker en stabil grundläggning eller av flack/plan terräng.

Ytterligare utredning och provtagning behövs dock för att undersöka stabilitet och hållfasthet där exploatering föreslås.

Förändringar:

Enligt WSPs rekommendationer föreslås grundläggning med platta vid byggnation av hus på morän. Det finns dock risk för att berg påträffas vid moränpartierna, kanske framförallt vid läggning av ledningar. Vid byggnation på lera föreslås grundläggning med pålar alternativt kompensationsgrundläggning. På jordbruksmarken bestående av lera införs planbestämmelse om att grundläggning ska ske genom pålning eller liknande teknik.

Konsekvenser:

För att säkerställa om föreslagna planbestämmelser är tillräckliga måste vidare utredning ske efter samråd.

Markföroreningar

Förändringar:

Det finns inga uppgifter eller utredningar om att markföroreningar skulle förekomma inom planområdet. Generell risk för förorenad mark finns dock på jordbruksmark.

Förändringar:

Bebyggelse föreslås på jordbruksmarken där generell risk för markföroreningar finns. Översiktlig markundersökning ska genomföras på jordbruksmarken. Övriga delar bedöms inte behöva utredas vidare. Om föroreningar påträffas och dessa bedöms kunna avhjälpas ska införas planbestämmelse om att startbesked får inte ges innan markföroreningar inom området har avhjälpats.

Konsekvenser:

Preliminärt bedöms eventuella markföroreningar kunna avhjälpas så att marken är lämplig för föreslaget ändamål. För att kunna säkerställa detta behövs dock ytterligare utredning efter samråd.

Radon

Förutsättningar:

Enligt en översiktlig utredning är området ett högriskområde för radon. Inom planområdet finns morän, sand eller grus med förhöjd halt av radium -226 eller med radonhalter över 50 000 Bq/m³. Jordbruksmarken i norr tillhör område som anges lågriskområde. Ett lågriskområde utgörs av finsand, silt eller lera.

Förändringar:

Bebyggelse föreslås vid högriskområde för radon. Bebyggelse där personer vistas mer än tillfälligt skall utföras radonsäkert om inte nya detaljerade mätningar visar annat resultat. En upplysning om detta redovisas i plankartan.

Konsekvenser:

Planförslaget bedöms inte innebära några konsekvenser för människors hälsa.

Bebyggelseområden

Bebyggelse

Förutsättningar:

Planområdets natur är det typiska Mälardalslandskapet med skogsklädda kullar omgivna av ett flackt åkerlandskap. Bebyggelse har uppförts i olika epoker i gränsen mellan åkerlandskapet och skogen. Inom planområdet finns idag villabebyggelse i en dalgång mellan högre kullar,

främst i sydvästsluttningen men även i norrsluttningen. Bebyggelsen utgörs av 14 st friliggande villor, varav 11 st permanentboende.

Förändringar:

Området förelås planläggas för bostäder, verksamheter och kontor. Kvartersmarken inom planområdet omfattar enligt förslaget 65 555,5 kvm. Kvartersmarken planläggs för användning på följande sätt:

B1, villor/parhus/radhus - 38 367,2 kvm

B2, flerbostadshus, får innefatta vårdboende - 13 592,2 kvm

H, Z, handel/verksamhet - 7 492,9 kvm

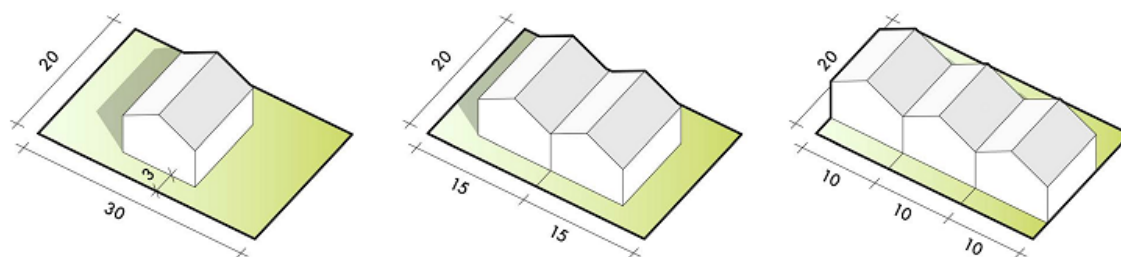
S, D, skola/vård - 3 906,5 kvm

K, kontor - 1 666 kvm

E, tekniska anläggningar - 530,5 kvm

Detaljplanen reglerar utnyttjandegrad, maximal byggnadsarea och bostadstyp men inte fastighetsstorlek vilket skapar en flexibilitet men ändå reglerar den maximala tätheten. Förutom reglering genom utnyttjandegrad, byggnadsarea och bostadstyp måste även parkering lösas på kvartersmark vilket påverkar vilken grad av bebyggelse som är möjlig. För att reglera minsta täthet har viss kvartersmark avsatts för radhus.

Tätheten som planen möjliggör särskiljer sig från liknande delar av kommunen men återfinns bl.a. i Knalleborg, Gustavalund och delar av östra Sandudden. Denna del av södra Färingsö ska utvecklas till att få en tätare struktur som eftersträvas inom tätortsbandet. Samtidigt planeras ej för högre flerbostadshus då området delvis ligger i ett öppet landskap och i en miljö där stora villatomter idag är karaktäristiska för platsen. Figuren nedan visar exempel på placering och hustyp på en 600 kvm stor tomt. Utnyttjandegrad, placering och utformning redogörs mer utförligt nedan.



Utnyttjandegrad

Med hänsyn till områdets karaktär föreslås inom fastigheterna Söderberga 1:36 och 1:82 enbostadshus, parhus och radhus om två våningar, benämns B1 i plankartan. Inom B1 är utnyttjandegraden 50 %, dock max 120 kvm huvudbyggnad och 60 kvm komplementbyggnad. För parhus och radhus blir byggrätten lägre i och med bestämmelsen om max 50 % utnyttjandegrad. Varje bostad inom B1 ska ha tillgång till 2 parkeringsplatser för bil, varav en taktäckt.

Befintliga fastigheter ges en byggrätt som ungefär motsvarar vad fastigheterna har idag. För Söderberga 1:38 är byggrätten 350 kvm, varav komplementbyggnader max 60 kvm och för övriga fastigheter 250 kvm, varav komplementbyggnader 60 kvm. Vissa fastigheter ges även möjlighet till avstyckning, där minsta fastighetsstorlek är 900 kvm. Detta ger möjlighet till att bygga 250 kvm på två tomter där det idag finns en bostad. För Söderberga 1:91 innebär planbestämmelserna är begränsad byggrätt från vad som finns idag. Fastigheten kan fortsatt ha 100 kvm komplementbyggnad, men vid ersättning får endast 60 kvm komplementbyggnader byggas.

På kommunens mark planläggs för flerbostadshus, benämns B2 i plankartan. Område benämnt B2 har en utnyttjandegrad på 40 %. Parkering ska lösas inom kvartersmark, varje lägenhet ska ha tillgång till 2 parkeringsplatser.

Område för service, handel, verksamheter och kontor, benämnt S, H, Z, K har en utnyttjandegrad på 40 %. Parkering ska lösas inom kvartersmark.

Placering

För bostädsområdena är placeringen viktig för att skapa tydliga rumsligheter och mötesplatser. Husen ska stå i nära anslutning till gatan för att skapa en tydlig distinktion mellan trädgårdens framsida och baksida. Gatans oregelbunda struktur är viktig för att byggnadernas placering ska bidra till en intimare bykänsla. Gatustrukturen behandlas vidare under avsnitt *Gator och trafik*.

För bostäder gäller generellt följande principer för placering:

- Bostäder ska placeras nära den gemensamma gatan. Mellan noll och tre meter är tillåtet avstånd. Huvudentréer ska vara vända mot gatan.
- I de fall byggnaderna inte är sammanbyggda över fastighetsgräns ska avståndet mellan huvudbyggnad och angränsande bostadstomt vara minst fyra meter.
- Alla byggnader måste klara gällande brandkrav enligt BBR, vilket innebär att byggnader som står närmare varandra än 8 meter ska uppfylla gängse brandklassningskriterier.
- Komplementbyggnader kan med fördel placeras i tomtgräns för att bidra till att maximera den användbara trädgårdsytan och samtidigt skapa tydliga rumsbildningar.

Utformning

För bostäder gäller följande riktlinjer för utformning:

- Huvudbyggnader ska utföras i två våningar och komplementbyggnader i en våning. Närmast allmän plats; väg får byggnaderna vara 1 våning ut mot väg och 2 våningar in mot allmän plats; gata, detta för att klara eventuellt framtida buller.
- Samtliga tak ska vara sadeltak med liknande taklutning, mellan 30 och 40 grader. Taken kan vara vända med antingen långsidan eller gaveln mot gatan. Takkupor ska vara modesta i storlek så att takformen tydligt kan utläsas. Frontespiser medges ej.
- För att den enskilda bostadsenheten ska kunna utläsas bör den särskiljas i volym (takutformning, husliv, etc) och/eller kulör/materialitet.
- Om parkering anordnas i form av extern garagebyggnad eller carport ska denna gestaltas i linje med områdes generella gestaltungsprinciper gällande material och kulör.
- Fasader ska utföras i trä eller puts och tak i tegel eller plåt. Kulör ska följa traditionella kulörer förekommande i odlingslandskapet. Detta gäller även för komplementbyggnader.
- Fasadmateriell och färgsättning ska samspela. En material- och färgpalett återfinns på sid. 14 i planbeskrivningen, samt i gestaltungsprogrammet.
- För att den enskilda bostadsenheten ska kunna utläsas ska den särskiljas i volym (takutformning, husliv, etc) och/eller kulör/materialitet.

För verksamheter gäller följande riktlinjer för utformning:

- Samtliga tak ska vara sadeltak med en taklutning mellan 14-27 grader. Tak ska vara täckte med sedum eller annan dagvattenfördröjande vegetation.
- Fasader får vara maximalt 30 m långa och utföras i en kulör med 50 % svärta. Detta regleras genombestämmelse i plankartan.

Konsekvenser:

Detaljplaneförslaget innebär ett tillskott av bostäder och lokaler för verksamheter och service. Den nya bebyggelsen påverkar landskapsbilden och den omkringliggande miljön för den

befintliga bebyggelsen i området. I och med föreslagen placering, volym och utseende tillsammans med ny plantering längs dagvattenstråken kommer den visuella påverkan minska och området bättre smälta in i övergången mellan öppet landskap och skog. Den tillkommande bebyggelsen möjliggör en utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp.



Omgivningar och service

Förutsättningar:

I Svanhagen 2 km norr om planområdet finns en livsmedelsbutik, en bensinstation samt Svanhagens bytespunkt för bussar, där prövas även förändringar som utökade service-, kontors- och handelsmöjligheter i en pågående detaljplan. I övrigt står Stenhamra och Ekerö centrum för områdets servicebehov. Det finns ett stort behov av mark för verksamheter, handel och kontor i kommunen, varav bland annat södra Färingsö skulle vara möjlig plats för lokalisering.

I närområdet finns dessutom Svanhagens idrottsplats, Svanängens förskola, motionsspår, ridskola, Troxhammars golfbana, en hundbruksklubb etc. Det finns inga anlagda lekplatser i området.

Närmaste kommunala förskola är Svanängens förskola i Svanhagen, ca 2 km bort. I enskild regi finns föräldrakooperativet Eken i Stjärtnäs ca 700 m söderut. Grundskolor finns i Skå kyrka, Tappström och Stenhamra. I detaljplan 772 söder om planområdet finns mark avsedd för en skola invid Enlundavägen.

Förändringar:

De föreslagna bostäderna innebär ett ökat tryck på förskola, skola och service i området. Mark för verksamheter och handel planläggs på tomt i östra delen, invid Färingsö Trä. Mark planläggs även för kontor, skola/vård. Gemensam kvartersmark för skola och vård planläggs på kommunens mark, men vårdboende kan även skapas i flerbostadshuset (B2) som får inrymma vårdboende. Alternativt kan kombinerad skola/vårdlokal skapas.

Konsekvenser:

Föreslagen bebyggelse innebär positiva konsekvenser för företagandet i kommunen i och med nya möjligheter till företagsetablering. För de boende i området finns möjlighet till att visst servicebehov kan tillgodoses inom området.

Arkeologi och fornlämningar

Förutsättningar:

Det finns inga kända fornlämningar i planområdet.

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.

Förändringar:

Ingen förändring sker. En upplysning införs på plankartan om att fornlämningar skyddas enligt Kulturmiljölagen.

Konsekvenser:

Förslaget innebär ingen förändring för kända fornlämningar.

Kulturmiljö

Förutsättningar:

Jordbruksmarken i området är del av ett större öppet landskap och en av södra Färingsös många värdefulla kulturmiljöer. Det är en del av ett sammanhängande värdefullt stråk som går nordöst om planområdet över jordbruksmarken och golfbanan och sedan vidare väster ut. Brynet och skogens markanta kant mot det öppna landskapet är speciellt viktigt i denna miljö. Vägnätet På Södra Färingsö följer terrängen och gamla ägogränser, det är en viktig del av kulturmiljön och bör gälla som princip för fortsatt planering. Det öppna landskapsrummet för med sig att bebyggelse syns på långt håll över åkrarna.



Figuren visar Häradsekonomisk karta från 1901-1906

Översiktsplanens riktlinje är att bevara dessa öppna landskap och att bebyggelsen bör placeras i odlingslandskapets bryn. Samtidigt finns riktlinjer om att förtäta och bygga nya bostads- och verksamhetsområden inom tätortsbandet, på Färingsö innebär detta den södra delen och vidare upp mot Stenhamra.



Foto över området, fotat från Färentunavägen i sydvästlig riktning med golfbanan i förgrunden.

Området ligger inom riksintresse för rörligt friluftsliv. 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.

Förändringar:

Planförslaget kommer att innebära ny bebyggelse och nya vägar vilket naturligt gör intrång i

det nuvarande landskapet och det öppna landskapet naggas i kanten. I och med den kvarvarande öppna marken vid Troxhammar golf minskar dock den negativa effekten av den visuella förändringen. De topografiska skillnaderna bidrar även till att en tydlig gräns mellan skog och den nuvarande öppna marken bibehålls, trots bebyggelse. Viktiga i denna miljö att behålla den tydliga linjen vid skogsbrynet, att stor hänsyn tas till byggnadernas höjder och utseende på åkermarken och att bevarande av skogen säkras så att känslan av skogens täthet inte förändras i alltför stor omfattning.

Den visuella tåligheten för bebyggelse bedöms hög i den skogsbeklädda delen av landskapet med mer kuperad topografi, till skillnad från öppna landskap. Det småskaliga landskapet skapar många landskapsrum i olika storlekar vilket gör att bebyggelse kan smälta in mer och inte behöver vara alltför synlig i landskapet. I det gestaltungsprogram som tagits fram diskuteras lämpligheten av olika utformningar. Utformningen ska vara sådan att markens tidigare användning kan avläsas, med åkermarken, skogsbrynet och skogen i bakkant. Trädfällningsförbud regleras i planbestämmelse så att viktiga träd och skogsdungar sparas. Ny växtlighet planeras längs de gamla ägo gränserna på åkermarken för att lyfta fram tidigare tegstruktur och skapa mer småskaliga rum i landskapet. Bebyggelsens skala, volymetri och färgsättning anpassas så att helheten och siluetten harmonierar med landskapet på långt håll samtidigt som en detaljrikedom och variation uppnås på nära håll.



Fotomontage av planförslaget, fullt utbyggt med uppvuxen växtlighet.

Planen medför ett ökat tryck på friluftsområdena öster och väster om planerad bebyggelse. De nya bostäderna förläggs i ett område där möjlighet till friluftsliv och rekreation finns, vilket är i linje med kommunala mål.

Markarbeten under byggtiden kommer kortsiktigt att påverka landskapet. Det kommer även att dröja tills vegetation som regleras i planen växt upp och bidrar till avskärmning och inramningar av området. Det kan även dröja tills vissa delar av planen byggs ut, exempelvis förskola och verksamhetslokaler. Efterfrågan på verksamhetslokaler bedöms dock vara stor.

Konsekvenser:

Planförslaget kommer att innebära intrång i det nuvarande landskapet som beskrivet ovan. En avvägning har gjorts där behovet av bostäder i kollektivnära lägen inom tätortsbandet bedöms väga tyngre än bevarandet av kulturlandskap på denna plats. Genom att anpassa bebyggelsen kan dess påverkan dock minskas. Då jordbruksmarken ligger lågt i landskapet, endast består

av en smalare remsa mellan skog och öppen golfbana bedöms det inte drastiskt förändra landskapsrummet. De topografiska skillnaderna, skogsbrynet och de skogsbeklädda topparna går fortsatt utläsa.

Stor vikt läggs på att bebyggelsens struktur och utformning samt dess integrering i landskapet. I gestaltungsprogrammet diskuteras lämpligheten av olika utformningar. Viktiga markörer i landskapet, som skogsdungar och trädsamlingar ska skyddas genom att planläggas som allmän platsmark; natur och att införa trädfällningsförbud. För att minska den visuella påverkan av bebyggelsen planläggs även för växtlighet längs de gamla ägo gränserna och byggnadernas höjd anpassas så att gränsen mot skog kan urskiljas.

Den begränsade del av det öppna landskapet som bebyggelsen påverkar samt möjligheten att anpassa så att bebyggelsens karaktär passar in i landskapet gör att påverkan inte bedöms vara betydande. I och med gatans oregelbundna dragning och byggnadernas varierade placering och utformning minskar risken för att bebyggelsen upplevs som stora sammanhängande byggnadskroppar som tar över i landskapet.

Gator och trafik

Gator, gång- och cykelvägar

Förutsättningar:

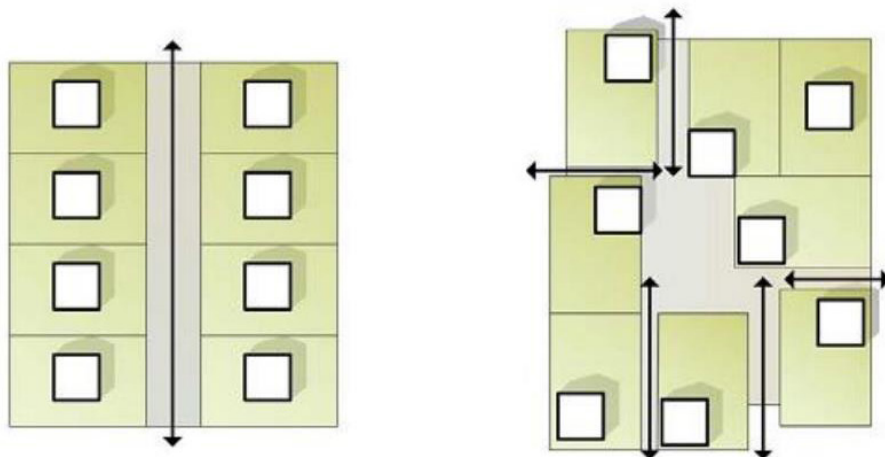
Området nås idag via Enlundavägen. I området finns mindre gator som leder fram till befintlig bebyggelse. Gatorna är relativt smala och belagda med grus. Det finns idag ingen gång- och cykelväg i området eller på den del av Enlundavägen som leder ut till Färentunavägen.

Förändringar:

Angöring till området planeras dels via Enlundavägen men även genom ny väg som ansluter till gata genom industriområde vid Färingsö Trä. Detaljplanen föreslår nya lokalgator med bredd och vändplaner utformade efter möjlighet till sopbilar att vända eller köra igenom.

Det är viktigt att vägarna i området uppnår en god standard och en hög trafiksäkerhet, på grund av utbyggnaden som föreslås. Vägarna bedöms dock inte nödvändigtvis behöva asfalteras för att uppnå en tillräckligt hög standard. Byggmästarvägen behöver breddas för att kunna hantera möten mellan de ökat antal bilar som kommer att använda vägen samt för att kunna förses med gångbana. En smalare gångbana kan anordnas och separeras med kantsten eller liknande inom de smalare bostadsgatorna.

Tillkommande gator inom området är relativt smala och har en oregelbunden sträckning, detta för att skapa känslan av en mer intim bystruktur. Bilden nedan visar exempel på en rak gatustruktur som vill undvikas på denna plats, samt en mer oregelbunden struktur i enlighet med vad som föreslås i planförslaget.



Figur som visar exempel på en rak och oregelbunden gatustruktur.

Konsekvenser:

Förslaget innebär en ökad trafik inom det befintliga bostadsområdet, genom lokalgata vid Färingsö Trä samt längs Enlundavägen och Färentunavägen. Vägområdet är dock relativt smalt och dagens låga hastigheter förväntas kvarstå. Hastighet kan ej regleras inom detaljplan men enligt kommunens riktlinjer bör området få en begränsning på 30km/h.

Längs gata genom industriområdet kan trafikfarliga situationer uppkomma i möte mellan persontrafik och tung trafik till verksamheterna i området. På grund av den förväntat låga hastigheten och vägens karaktär bedöms riskerna vara begränsade.

Teknik- och exploateringskontoret och Prowor Fastighetsutveckling Stockholm AB sluter avtal gällande exploateringsbidrag för gång- och cykelväg längs Enlundavägen ut till Färentunavägen. Detta för att på sikt kunna bygga ut och förbättra gång- och cykelmöjligheterna i området och ut till Färentunavägen.

Kollektivtrafik

Förutsättningar:

Närmsta busshållplats (Hammargården) är belägen ca 1 km från planområdet. Därifrån går busslinjerna 176, 317, 336, 338 och 396. Bussarna går i regel med 10-minuterstrafik i rusningstid och övrig tid 20-minuterstrafik. I dagsläget finns ingen gång- och cykelväg till busshållplats.

Förändringar:

Planförslaget innebär nya bostadsfastigheter och därmed ökat resande till och från området. Möjlighet ges att anlägga gångbana längs Byggmästarvägen och gång- och cykelväg längs allmän plats; väg. Exploateringsbidrag ges för utbyggnad av gång- och cykelbana på Enlundavägen.

Allmän plats; väg utformas så att möjlighet finns för att anlägga hållplats för framtida buss- trafik.

Konsekvenser:

Föreslagna åtgärder möjliggör bättre förbindelser till kollektivtrafik. Området ligger kollektivnära och det är möjligt att både gå, cykla och köra bil till hållplats på Färentunavägen. Vid Färentunavägen planeras en infartsparkering vilket kan öka incitamentet att åka kollektivt för de resenärer som ska vidare mot Brommaplan.

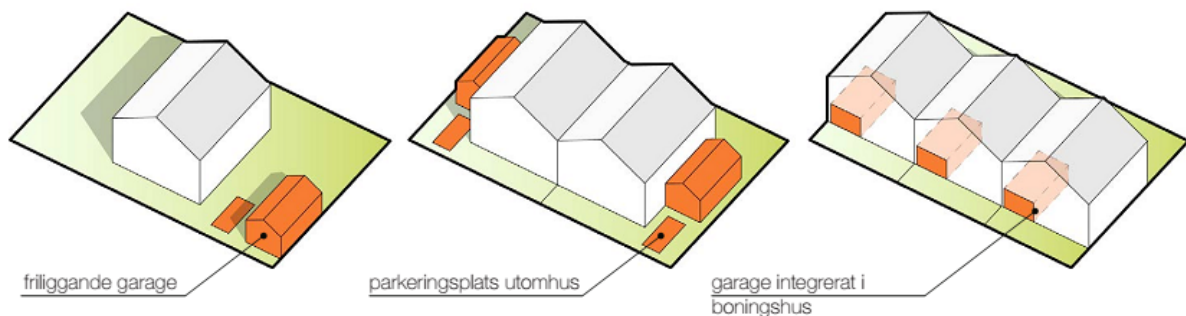
Parkering, varumottag, utfarter

Förutsättningar:

Parkering ordnas idag inom varje fastighet. Besöksparkering/extra parkering finns idag längs södra delen av Byggmästarens väg .

Förändringar:

Parkering ska lösas inom kvartersmark. Varje bostad ska ha tillgång till 2 parkeringsplatser, varav en taktäckt. För enbostadshus och parhus löses detta inom tomtmark, för radhus ska minst en parkering lösas på tomtmark. Ytterligare parkering för radhus, samt parkering för flerbostadshus kan ordnas på gemensam yta utanför tomten. Figur nedan visar hur parkering kan lösas på inom tomt för enbostadshus, parhus och radhus. På Söderberga 1:36 har kvartersmark med benämning P, parkering planlagts och möjliggör 21 parkeringsplatser.



Figuren visar hur parkering löses på kvartersmark.

Mark för handel och verksamhet ges en gemensam utfart. Detta regleras genom utfartsförbud på övrig gräns mot allmän plats; väg. Antalet utfarter mot allmän plats; väg är 3 st, varav 1 st främst för bostadsområdet, 1 st för angöring till skola/vårdboende och en för handel och verksamheter.

Varumottagning ska ordnas inom kvartersmark.

Konsekvenser:

Tillgängligheten till och behovet av parkering kan tillgodoses inom planområdet. Antalet utfarter är begränsat för att skapa en säkrare trafiksituation på allmän plats; väg. Utfarterna är placerade så att boende får en mer trafiksäker situation utan tyngre trafik eller större trafikflöden till servicefunktioner.

Tillgänglighet

Förutsättningar:

Området består av två relativt flacka delar med en brantare sluttning mellan dessa, i skogsområdet söder om åkermarken. Området ligger relativt kollektivnära. Vissa tillgänglighetsproblem finns för fastigheten Söderberga 1:105. Söderberga 1:105 har idag angöring söder ifrån, längs ett brant vägservitut.

Förändringar:

Merparten av bebyggelsen föreslås på de planare delarna där tillgängligheten är god. För Söderberga 1:105 möjliggörs angöring från norr. Vägservitutet och angöringen från söder ligger kvar men håller inte den standard på lutning som krävs för att sopbilen ska kunna köra där.

Konsekvenser:

Förslaget innebär en förbättrad tillgänglighet för Söderberga 1:105.

Friytor

Lek- och rekreationsområden

Förutsättningar:

Det finns ingen anlagd lekplats eller liknande inom eller i närheten av planområdet. Omkring befintlig bebyggelse finns stora sammanhängande skogsområden som används för rekreation.

Förändringar:

Lekplats och utegym ska anordnas inom planområdet. Detta regleras via egenskapsbestämelse på naturmarken, samt i exploateringsavtal.

Konsekvenser:

Ur ett socialt perspektiv har detaljplanen stora fördelar i sin koppling till rekreationsområden samt att anordnande av en ny lekplats och utegym blir ett positivt tillskott till området. Fler boende i området innebär dock ett ökat tryck på de rekreationsområden som omgärdar planområdet men bedöms inte ha en betydande påverkan.

Teknisk försörjning

Vatten, spillvatten och dagvatten

Förutsättningar:

Inga dagvattenledningar finns i området. Området utgörs av glacial lera i västra delen samt sandig morän, morän och urberg i östra delen. Åkermarken i områdets norra del består av postglacial lera. Norra delen av området ingår i område för markavvattning, och har ett kron-dike som leder ner till Mälaren. Krondiket är kulverterat under fastigheten för Färingsö Trä. Diket kommer sedan ut sydöst om korsningen och rinner till Mälaren.

Avloppssituationen i området är generellt sett otillfredsställande. I dagsläget finns inga allmänna ledningar i området. De befintliga bostäderna har idag enskilda lösningar för vatten och avlopp. Enligt kommunens VA-plan från 2013 ska området anslutas till kommunalt vatten och avlopp senast 2017.

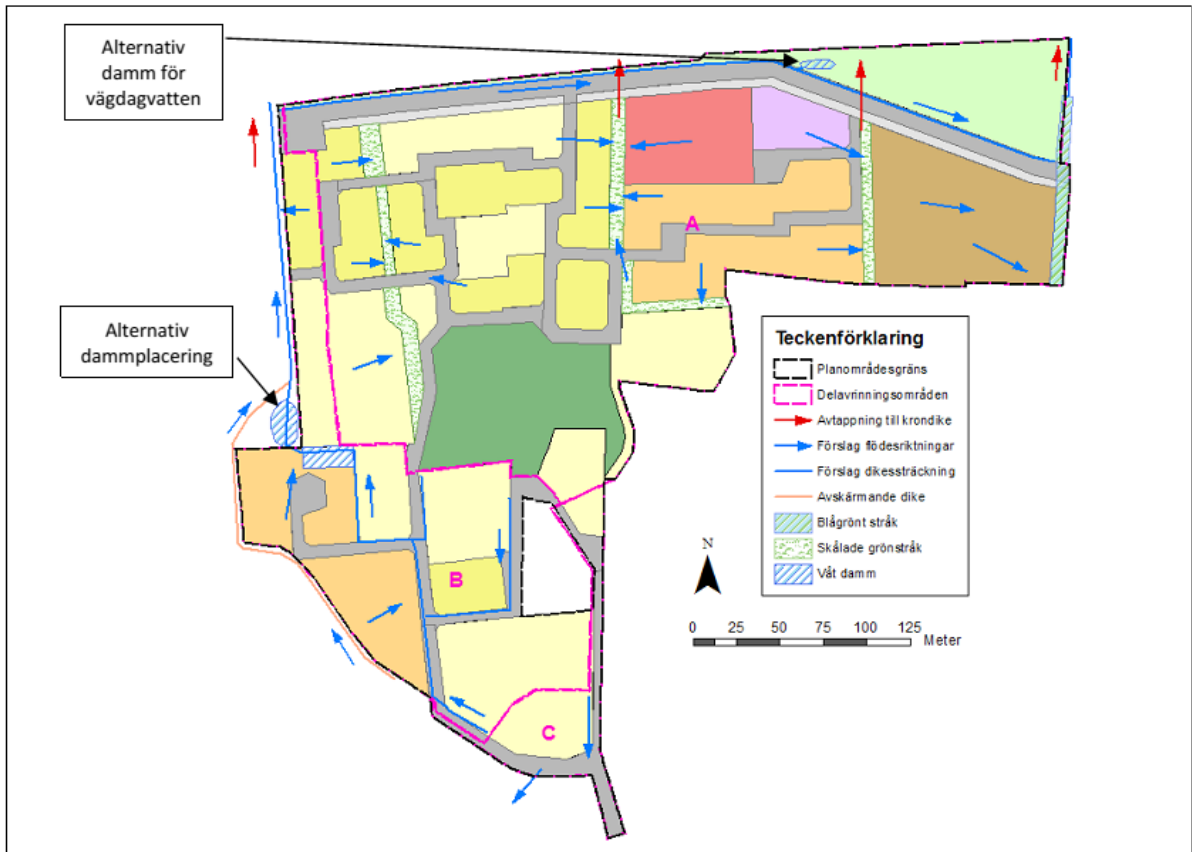
Förändringar:

Roslagsvatten kommer att bygga ut det kommunala VA-nätet så att befintliga och tillkommande bostäder och verksamheter kan anslutas. Ledningar kommer i huvudsak att placeras inom allmän platsmark, gata. Då självfallet inte är tillräckligt i delar av planområdet, ska hela eller delar av vattnet antingen ledas till pumpstation vid Brandholmen, alternativt att pumpstation anläggs inom planområdet och pumpas till ledningar i Enlundavägen söder om området.

Dagvattenavledningen sker i största möjliga mån genom diken intill gatumark och vidare till förslagna anläggningar för fördröjning och rening. Tomtmark höjdsätts så att byggnaderna ligger högst och att övrig mark sluttar ut mot diken och grönytor. Dagvatten från område A i karta nedan leds till de grönstråk som märkts med Allmän plats; Natur, dike i plankartan. Grönstråken anläggs med skålförm för att kunna fungera som fördröjningsmagasin vid kraftiga regn. Dagvattnet bör, i den mån det är möjligt, fördelas relativt jämnt mellan de två grönstråken och det blågröna stråket längst i öster.

Dagvatten från område B i karta nedan avleds mot ett befintligt dike som löper genom planområdets västra delar och vidare längs den västra gränsen till krondiket i norr. Längs dikessträckningen föreslås att en våt damm anläggs för fördröjning och rening av dagvattnet.

Dagvattenhanteringen inom område C i kartan nedan lämnas oförändrad eftersom ingen förändring av markanvändningen planeras. Om fastigheter styckas av och bebyggs ska diken anläggas längs fastighetsgränserna och använda yttlig avledning över tomtmark till dessa. Detta regleras genom villkor för startbesked i plankartan.



Karta på föreslagna dagvattenlösningar, utklipp från dagvattenutredningen.

Byggnader för verksamheter, handel, service och kontor ska ha sedumtak eller annan dagvattenfördröjande vegetation. Detta regleras genom bestämmelsen f1 i plankartan. I hela planområdet införs bestämmelse om att byggnader inte ska ha beklädnader av koppar, bly eller omålad zink.

Konsekvenser:

Genom föreslagna anläggningar fås såväl fördröjning som rening av dagvattnet innan det leds till krongdike för vidare transport mot recipienten. Genom att avledningen i största möjliga utsträckning utförs genom öppna diken fås en naturligt trög avledning som även ger möjlighet till infiltration, även om infiltrationsförutsättningarna bedöms vara låga i stora delar av planområdet. Beräkningarna indikerar att en mindre ökning av föroreningsbelastningen kan komma att ske, men den eventuella ökningen bedöms vara så liten att den inte kommer att påverka recipientens status negativt. Riktvärden för föroreningshalter klaras.

Värme

Förutsättningar:

Fjärrvärme eller liknande finns inte utbyggt i eller i närheten av planområdet.

Förändringar:

Nya byggnader ska utformas så att energibehovet begränsas genom låga värmeförluster och effektiv värmeanvändning. Uppvärmning av bebyggelsen bör ske med vattenburna system för att ha flexibilitet för framtida förändringar och val av nya värmekällor. Ett vattenburet system kan hämta värme från fjärrvärme, närvärme, enskild panna och berg-, jord- och sjövärmepump. En av de viktigaste åtgärderna för att uppnå ett hållbart samhälle är att övergå till ett energieffektivt energisystem som baseras på förnybara energiresurser. Fjärrvärme, närvärme

eller enskild panna kan baseras på förnybara energiresurser (biobränsle, till exempel pellets) och bör därför väljas i första hand. Jord-, sjö- eller bergvärmepumpar drivs med el vilket inte nödvändigtvis innebär en övergång till förnybara energiresurser. Jord-, sjö- och bergvärmepumpar bör därför väljas i sista hand.

Solvärme eller solceller kan med fördel komplettera och effektivisera uppvärmningssystemen. Uppvärmning med direktverkande el ska undvikas. Ovanstående krav och rekommendationer som berör uppvärmningen bidrar till uppfyllelse av de nationella miljö kvalitetsmålen och är i linje med Sveriges och EU:s klimat- och energipolitiska målsättningar.

El, tele, bredband

Förutsättningar:

Längs befintliga gator finns elledningar som ägs av Ellevio och telenät som ägs av Skanova.

Förändringar:

Inom beteckningen E1 tillkommer transformatorstation. Två E1-områden planläggs.

Konsekvenser:

Tillräcklig kapacitet för elförsörjning möjliggörs.

Markavvattning och dikesföretag

Förutsättningar:

Dikningsföretaget Enlunda-Troxhammars torrlägningsföretag har markavvattningområde och ett krongrike som leder ner till Mälaren. Detta område inkluderar delar av åkermarken i planområdet.

Av Naturvårdsverkets handbok framgår att ett tillstånd avseende ett markavvattningsföretag kan behöva omprövas då grundläggande förutsättningar för företaget ändras. Exempel på sådana ändrade förutsättningar kan vara ändrad markanvändning, ändringar i det befintligt dikets geometri, förändrade flöden och/eller vattennivåer. Om det har uppstått sådana nya förutsättningar att tillståndet inte längre bedöms vara aktuellt är det är möjligt att ansöka om att få avveckla markavvattningsföretaget och tillutrivning av vattenanläggningen.

Förändringar:

Då förslaget innebär ändrad användning av jordbruksmarken måste tillståndet för markavvattningsföretaget omprövas. Delägare i markavvattningsföretaget räknas som sakägare och ska ges möjlighet att yttra sig i detaljplanen.

Konsekvenser:

Markavvattningsföretaget ska samrådas. Frågan utreds vidare efter samrådet.

Avfallshantering

Förutsättningar:

Hämtning av avfall sker vid fastighetsgräns.

Närmaste återvinningsgård finns vid Svanhagen, ca 1 km från planområdet. Behov finns av miljöhus eller FTI i och med förväntat byggande på södra Färingsö.

Förändringar:

Avfallshantering för hushållsavfall ska lösas på respektive bostadsfastighet. För återvinning möjliggörs för insamling inom område planlagt för gemensamhetsanläggning för gemensamhetslokal och sop, beteckning g3. För större delen av området har tillgänglighet för sopbil anordnats genom möjlighet till genomkörning. Där detta inte varit möjligt har vändplaner di-

mensionerade för sopbil planlagts.

För återvinning planläggs yta för miljöhus. Inom denna yta ska miljöhus eller FTI (förpackning och tidningsinsamling) anordnas. Återvinningen förläggs på kommunens mark som planläggs för handel och verksamhet.

Konsekvenser:

Möjligheterna för avfallshantering bedöms som goda och en återvinningsstation inom området är positivt.

Hälsa och säkerhet

*Risikanaly*s

Förutsättningar:

Planområdet ligger intill Troxhammar golf, med utslagspunkter som kan innebära risk att träffas av golfbollar.

Planområdet ligger inte i anslutning till någon väg som rekommenderas för transport av farligt gods, eller till någon verksamhet som skulle kunna utgöra en risk för människors hälsa och säkerhet.

Förändringar:

Förslaget innebär risk för att planerad bebyggelse ligger i riskzon att träffas av golfbollar. Dialog pågår med Troxhammar golf och Prowor fastighetsutveckling i Stockholm AB om att flytta utslagspunkt så att golfbanan klarar risk inom den egna fastigheten.

Detaljplanen medför inte några nya verksamheter eller andra förändringar som innebär några ökade risker för människors hälsa eller säkerhet. Angående förorenad mark se nedan under rubrik Förorenad mark.

Konsekvenser:

Förslaget bedöms inte medföra risk för människors hälsa eller säkerhet, förutsatt att flytt av golfbana sker. Fortsatt utredning krävs, samt att flytt av berörd bana säkerställs i avtal.

Buller

Förutsättningar:

Området har idag begränsat trafikbuller i och med vägarnas utformning, dess hastighet och antal bilar som kör i området. Trafikmängden beräknas till ca 70 fordon/dygn och hastighetsbegränsningen är 30 km/h.

De nationella riktlinjerna för buller vid nyproduktion av bostäder anger att vägtrafikbuller inte bör överskrida en ekvivalent ljudnivå på 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. I vissa fall när de nationella riktvärdena inte uppfylls så kan undantag göras enligt 4-5 § i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Detta bedöms dock inte aktuellt med hänsyn till platsens geografiska läge.

Förändringar:

Bebyggelse föreslås intill det vägreservat som kan komma att byggas. För att beräkna risken för trafikbuller från en framtida utbyggnad har antagits att vägen kommer trafikeras av ca 5000 fordon/dygn och ha en utformning som tillåter max 50 km/h. Trafikberäkningarna utgår från att upptill 700 hushåll kan tillkomma på södra Färingsö som kan väntas använda vägförbindelsen samt att verksamheter som alstrar trafik tillkommer. Beräkningar har gjorts som visar

att bostadsbebyggelse bör placeras ca 30 m från vägmitt om ingen annan skyddsåtgärd vidtas.

Med anledning av detta föreslås ett 1,1 meter högt bullerskydd placeras inom vägområdet mot planerad bebyggelse. Bullerskyddet ska utformas enligt beskrivet den trafikbullerutredning som utförts av ÅF. För att klara bullret tillåts endast en våning på bostadsfasad mot allmän plats; väg.

Trafikmängden inom bostadsområdet beräknas på en del lokalgator kunna uppgå till 300-400 fordon/dygn och hastigheten bedöms fortsatt vara låg i och med gatornas utformning. Riktvärden för buller bedöms uppnås.

Konsekvenser:

I och med föreslaget bullerskydd och egenskapsbestämmelse för byggnader närmst väg bedöms riktvärdena ej överskridas inom planområdet.

Havsnivåhöjningar och klimatförändringar

Förutsättningar:

Vid skyfall riskerar diket norr om planområdet att svämmas över. De delar som ligger inom planområdet beräknas enligt Länsstyrelsens lågpunktskartering få ett vattendjup på 0,1-0,29 m. Delar av diket kan få ett vattendjup på 0,7-0,99 m.

Förändringar:

Väg planeras inom område som riskerar svämmas över vid skyfall. För att avhjälpa detta ska allmän plats; väg höjdsättas för att klara eventuell översvämning. Vidare föreslås i enlighet med dagvattenutredningen att vatten vid skyfall kan avledas i dike som anläggs för att ta hand om vägvatten. Vattnet leds genom diket vidare till mark planlagd som Skydd; översvämningsyta.

Konsekvenser:

I och med att dike och översvämningsyta ska anläggas bedöms planområdet klara de skyfall som beräknas i Länsstyrelsens lågpunktskartering.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

I detaljplaner ska det anges vem som ska vara huvudman för den allmänna platsmarken. I Ekerö kommun ska, enligt beslut i kommunstyrelsen, enskilt huvudmannaskap i princip gälla, vilket är fallet inom området idag. I aktuell detaljplan föreslås enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark, för vägar betecknad som GATA liksom naturområden, betecknad som NATUR. Detta för att medge en sammanhållen förvaltning av vägar då närliggande vägar i området förvaltas genom enskilt huvudmannaskap.

Kommunen är genom Roslagsvatten AB huvudman för anläggningar för vatten och spillvatten.

Ellevio AB är ansvarig för områdets elförsörjning.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Ansvar för att genomföra detaljplanen åligger i huvudsak exploitören.

Roslagsvatten AB ansvarar för utbyggnad av kommunal vatten- och avloppsanläggning (VA).
Skanova ansvarar för utbyggnad av tele- och bredbandsnät.
Ellevio ansvarar för utbyggnad av elledningar.

Eneby Enlunda vägsamfällighet ansvarar för allmänna vägar söderom planområdet. Ytterligare gemensamhetsanläggning kan komma att behövas för skötsel av allmän platsmark inom planområdet samt vägområde genom det nya industriområdet vid Färingsö trä öster om Norra Enlundas planområde. Ansvar för allmän platsmark fördelas av mellan enskilda huvudmän i närområdet.

Avtal

Exploateringsavtal ska träffas med fastighetsägaren till Söderberga 1:36 och Söderberga 1:82. Exploateringsavtalet ska innehålla reglering av kostnader för mark samt anläggande av vägar, VA, dagvattenhantering och iordningställande av allmänplatsmark. Iordningställande av allmän platsmark innefattar exempelvis nyplantering av vegetation, utformningskrav och kompensationsåtgärder.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsreglering- och bildning

Ansökan om avstyckning och fastighetsreglering för bildande av nya fastigheter och bildande av gemensamhetsanläggning görs hos Lantmäteriet. Fastighetsägaren ansöker om fastighetsbildning. Anläggningsförrättning ska sökas av exploatören och genomförs tillsammans med fastighetsbildning .

Villor, parhus, radhus och kedjehus kan friköpas eller upplåtas genom bostadsrättsförening.

Del av Söderberga 1:36 (ca 5150 kvm) ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens fastighet Troxhammar 1:2, överförd mark innefattar allmän platsmark för GATA och NATUR . Del av Söderberga 1:82 ska genom fastighetsreglering överföras till Kommunens fastighet 1:2, överförd mark innefattar allmän plats för GATA, NATUR och VÄG. Del av kommunens fastighet Troxhammar 1:2 ska överföras till Söderberga 1:36 för att uppfylla planens syfte för vägresevat och gator inom allmän platsmark, Överförd mark innefattar kvartersmark för Bostad.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Söderberga 1:36 Mark överförs till Troxhammar 1:2 inom allmän platsmar GATA och NATUR.

Söderberga 1:82 Mark överförs till Troxhammar 1:2 inom allmän platsmar GATA, NATUR och VÄG.

Troxhammar 1:2 Mark överförs till Söderberga 1:36 inom kvartersmark B, bostad.

Dikesöretag bör omprövas för att inkludera nybildade fastigheter inom båtnadsområdet.

Gemensamhetsanläggningar

Såväl friköpta tomter som bostadsrättsföreningar ska vara medlemmar i gemensamhetsanläggning, med tillhörande samfällighetsförening, för gator inom kvartersmark, naturmark inklusive gångvägar, utomhusgym, lekplats och dagvattenanläggning.

Gemensamhetsanläggningar ska bildas för område betecknat med g1 gemensamhetslokal, och g2 gator inom kvartersmark, naturmark inklusive gångvägar, utomhusgym, lekplats och dag-

vattenanläggning.

För ny gata och väg skall gemensamhetsanläggning bildas för befintliga och nytillkommande fastigheter. Att gemensamhetsanläggning inrättas innebär att anläggningen sköts gemensamt och att kostnaderna för utförande, drift och underhåll fördelas mellan de deltagande fastigheterna efter andelstal som beslutas av Lantmäteriet vid en anläggningsförrättning. I gemensamhetsanläggningen kommer även dagvattensanläggningen att ingå.

Servitut/ledningsrätt

Inom områden i detaljplan märkta med "u" (kallat u-område) i kvartersmark har ledningsägare rätt att ansöka om ledningsrätt eller i annan form tillförsäkra sin rätt till att dra fram ledningar. Rätten att nedlägga och behålla ledningar bör säkerställas med servitut eller ledningsrätt. För de fastigheter som omfattas av exploateringsavtal regleras dessa områden delvis genom dessa avtal.

För områden som är avsatt för transformatorstation E1 på kvartersmark ska ledningsrätt upplåtas till förmån för ledningsägaren. Upplåtelsen belastar Troxhammar 1:2 och Söderberga 1:36.

Befintliga utfartsservitut inom planområdet behålls.

Befintligt markavvattningsföretag bör omprövas för att inkludera nytillkommande fastigheter. Andelsfördelning och ansökan bekostas av exploatör.

Ekonomiska frågor

Mark

Ersättning och kostnader för mark, servitut och fastighetsbildning regleras i det till detaljplanen hörande exploateringsavtalet och/eller tas ut av Lantmäterimyndigheten från berörd sökande.

Kostnaden för att upprätta detaljplanen för Söderberga 1:36 har reglerats genom plankostnadsavtal. För övriga fastigheter regleras kostnaderna för upprättad detaljplan genom att en planavgift som tas ut i samband med bygglov.

Kostnader för fastighetsbildning och bildande av gemensamhetsanläggningar tas ut enligt Lantmäteriets taxa. Kostnadsfördelningen regleras av Lantmäteriet om inte annat har avtalats.

Exploateringskostnader

Kostnaderna avseende utbyggnad av planområdet regleras genom att de fastighetsägare som har nytta av detaljplanen erlägger ett exploateringsbidrag. Del av detta ska sedermera avsättas för vägutbyggnader. Ersättning för markintrång regleras genom exploateringsavtal.

Gemensamhetsanläggningarna och för dessa förvaltande samfällighetsföreningar ansvarar för förvaltning av gemensamhetslokal, respektive gator inom kvartersmark, naturmark inklusive gångvägar, utomhusgym, lekplats och dagvattendiken. Detta innebär skötsel, teknisk och ekonomisk förvaltning, samt fördelning av kostnader på medlemmarna för att områdena ska uppfylla funktionen enligt detaljplan.

VA-anläggningsavgift

Anslutningsavgift för vatten och avlopp tas ut enligt kommunens VA-taxa. Avgiftsskyldighet inträder när anslutningspunkt upprättats.

Anslutning, el

Anslutningsavgift till el tas ut enligt elleverantörens anslutningstaxa.

Planavgift

Kostnad för att upprätta detaljplan regleras i planavtal. Vid bygglovsprövning kommer planavgifter och bygglovsavgifter att tas ut enligt gällande taxa.

Tekniska frågor

Vatten, spillvatten och dagvatten

Samtliga fastigheter inom planområdet ska anslutas till kommunalt vatten och spillvatten. Anslutningspunkt ska finnas vid varje fastighet. Ledningar ska gå i gator, naturmark eller på kvartersmark. I det fall ledningarna ska gå på kvartersmark säkerställs ledningsrätt genom u-område. Kapacitet för brandvattenförsörjning bör finnas i ledningsnätet.

Dagvatten bör omhändertas så nära källan som möjligt, genom lokalt omhändertagande av dagvatten. I övrigt ska dagvatten ledas till öppna diken samt kommunens dagvattendamm.

Uppvärmning/fjärrvärme

Uppvärmning föreslås ske med vattenburet system.

Lokalgata, gårdsgata, gågata, gc-väg, parkering, gångväg m.m.

Vägar inom allmän platsmark ska byggas ut av kommunen, anslutas till och förvaltas av vägförening. Gator, platsbildningar och gångstråk inom kvartersmark ska byggas ut av exploatören och förvaltas av samfällighetsförening.

Nya lokalgator samt gång- och cykelväg mm ska uppföras enligt kommunens standard och i huvudsak enligt upprättat gestaltungsprogram.

Inom planområdet gäller kommunal avfallshantering för hushållssopor. Kommunen ansvarar för E3, återvinning. Inom bostadsområdet kan miljöhus ordnas inom gemensamhetsanläggning.

Avfall

Inom planområdet gäller kommunal avfallshantering för hushållssopor. Förpackning och tidnings insamlingen, FTI, ansvarar för E3, återvinning. Inom bostadsområdet kan miljöhus ordnas inom gemensamhetsanläggning.

El, tele och transformatorstation

Inom planområdet finns plats för nya transformatorstationer med beteckningen E1 som ska anslutas till Ellevios elnät.

Naturvärden

Dikesmiljöer för dagvatten och ekosystemtjänster i form av buskar och trädplanteringar, liksom utegym och lekplats ska anläggas i samband med första utbyggnadsetappen i det fall hela bostadsområdet inte byggs ut samtidigt. Skötselplan ska upprättas för naturområdet och dagvattenanläggning i syfte att underlätta samfällighetens förvaltning.

Naturvärden i form av döda träd och död ved ska flyttas till av kommunen utsedda platser. Kommunen ombesörjer flytten på exploatörens bekostnad, alternativt exploatören ombesörjer flytten under överinseende av kommunens tillsynsman.

Geoteknik

Utredning av de geotekniska förhållandena skall göras i det fortsatta planarbetet. På jordbruksmark med lera behöver byggnader grundläggas med pålning eller liknande teknik.

Markmiljö och fyllnadsmassor

Tillstånd och lov skall sökas av fastighetsägare/byggherre för marklov inom planområdet. Schaktmassor skall omhändertas på korrekt sätt.

PLANPROCESSEN

Denna samrådshandling har skickats till myndigheter, fastighetsägare och andra berörda som bereds tillfälle att lämna synpunkter. Kungörelse annonserades i DN samt las ut på kommunens hemsida.

Planen går efter samrådet in i det skriftliga granskningsskedet. Myndigheter, fastighetsägare och andra berörda parter informeras och bereds tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget. Detaljplanen skickas sedan ut på granskning, då berörda har ännu en möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Efter granskningen sammanställs och kommenteras de synpunkter som kommit in i ett utställningsutlåtande. Eventuellt kan mindre justeringar behöva göras utifrån de synpunkter som då kommit in. Därefter kan detaljplanen godkännas av kommunstyrelsen och sedan antas av kommunfullmäktige.

En detaljplan bestämmer vad man får bygga inom ett område som kan innefatta allt från en enstaka fastighet till ett par kvarter. Detaljplanen innehåller juridiskt bindande bestämmelser som styr vad byggnader och markområden skall användas till, byggnadshöjder, byggnaders utformning i stora drag med mera. I kommunen är det planenheten som ansvarar för att ta fram nya detaljplaner.

Ytterligare utredningar som ska tas fram:

- Geoteknisk utredning
- Miljöteknisk provtagning

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

STADSARKITEKTKONTORET

Tommie Eriksson
Miljö- och stadsbyggnadschef

Anna Bengtsson
Planarkitekt