

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

PLANBESKRIVNING



Ortofoto över Kungsberga. Ungefärligt planområdet rödmarkerat.

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta 2018-06-01
- Planbestämmelser 2018-06-01
- Plan- och genomförandebeskrivning 2018-06-01
- Gestaltungsprogram 2018-06-01
- Skötselplan 2018-01-10

- Kulturmiljöinventering 2016-03-01
- Arkeologisk undersökning, etapp 1 och 2 2016-10-17 respektive 2017-06-16
- Geoteknisk utredning 2018-02-27
- Miljöteknisk utredning 2018-02-05
- Trafikbullerutredning 2017-10-22

Ytterligare handlingar/utredningar:

- Fastighetsförteckning 2018-05-18
- Behovsbedömning 2015-12-18
- Naturinventering 2016-09-20
- Dagvattenutredning del 1 och 2 2016-05-13 respektive 2017-12-07

INNEHÅLL

INLEDNING 3

PLANDATA 4

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN 4

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN 7

BEHOVSBEDÖMNING AV MKB 8

**FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER
9**

GENOMFÖRANDE 25

PLANPROCESSEN 31

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER 31

INLEDNING

Bakgrund

I Kungsberga på norra Färingsö pågår planarbete för ett område kring byns centrum, i huvudsak söder om Kungsbergavägen. Området utgörs idag främst av jordbruksmark samt enskilda bostadsfastigheter. Detaljplanen möjliggör för ca 30 nya bostäder i villor och flerbostadshus.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra att nya bostäder kan byggas inom området och att dessa, samt befintliga bostäder, ska kunna anslutas till det kommunala VA-nätet. Detaljplanen syftar även till att tillvarata och stärka natur- och kulturmiljövärdena som finns inom området, samt att skapa förutsättningar för en attraktiv och trafiksäker lokal servicepunkt i centrala Kungsberga.

Planprocessen

Kommunstyrelsens arbetsutskott har 2005-09-27 § 225 uppdragit åt Miljö- och stadsbyggnadskontoret att upprätta detaljplan för del av fastigheten Kungsberga 1:34 omfattande ca 9 byggrätter för bostäder.

I samband med beslut om samråd ges ett nytt uppdragsbeslut av kommunstyrelsens arbetsutskott, i syfte att nya bestämmelser om planförfarande ska kunna tillämpas. Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår även att beslutet ändras till att inte begränsa bebyggelsen till ca 9 byggrätter. Detta med anledning av att förutsättningarna i kommunen har ändrats sedan 2005. Med den bostadsbrist som råder i kommunen och regionen idag, anser Miljö- och stadsbyggnadskontoret att det större antal byggrätter som föreslås i planförslaget, är motiverat på platsen.

Detaljplanen ska hanteras enligt plan- och bygglagen 2010:900 då, beslut om planläggning av det aktuella området gavs efter den 2 maj 2011.

Eftersom detaljplanen påbörjats efter 1 januari 2015, kommer detaljplanen hanteras med standardförfarande.



Preliminär tidplan för planarbetet

Samråd: Kvartal 1 2017

Granskning: Kvartal 2 2018

Antagande: Kvartal 4 2018

PLANDATA

Lägesbestämning, areal och begränsning

Planområdet är beläget centralt i Kungsberga på norra Färingsö. Planområdet ligger söder om Kungsbergavägen och sträcker sig från Ettans väg i öster till Stavsborgsvägen i väster. Dessutom ingår i planområdet konsumbutik, busshållsplats samt pizzeria norr om Kungsbergavägen. Planområdet omfattar totalt ca 10 hektar.

Markägförhållanden

Planområdet utgörs huvudsakligen av enskilt ägda fastigheter. Fastigheterna Kungsberga 1:34 och Kungsberga 30:1 ägs av Småa AB respektive Färingsö konsumentförening. Övriga fastigheter inom planområdet samt utanför planområdet framgår av den till planen tillhörande fastighetsförteckningen.

Väghållare för Kungsbergavägen är Trafikverket. Kvarnvägen i planområdets norra del sköts av Kungsberga vägförening. Övriga vägar inom området ägs och sköts av enskilda ägare.

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 ska så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra ett rationellt skogsbruk.

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 åtgärder som kan orsaka påtagligt skada på områdena.

Viss jordbruksmark kommer att tas i anspråk för bebyggelse. Bostadsbebyggelse är ett angeläget allmänt intresse och i Kungsberga som i kommunens översiktsplan utpekats som en lokal servicepunkt, kan ytterligare befolkningsunderlag underlätta för det lokala serviceutbudet att kunna finnas kvar. Med hänsyn till de relativt höga natur- och kulturmiljövärden som finns i trädningen på norra delen av Kungsberga 1:34, har bevarandet av dungen bedömts utgöra ett större samhällsintresse i detta fall. Den jordbruksmark som tas i anspråk utgör en liten del av jordbruksmarken på fastigheten och bebyggelsen innebär inte att jordbruk försvåras på resterande del.

Särskilda hushållningsbestämmelser och Natura 2000, 4 kap MB

Planområdet, liksom hela Ekerö kommun, omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap 1-2 §§ MB. Se ovan under rubrik *Riksintressen*.

Planförslaget innebär inte att mark som tidigare varit allmänt tillgänglig och som är av betydelse för det rörliga friluftslivet tas i anspråk för bebyggelse. I stället gynnas det rörliga friluftslivet.

livet av att planförslaget innebär att ytterligare gång- och cykelförbindelser anläggs, samt att grönområden inom planområdet tillgängliggörs för allmänheten.

Miljökvalitetsnormer, 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 (miljökvalitetsnormer).

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. Miljökvalitetsnormerna 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.

Miljökvalitetsnormen 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 miljökvalitetsnormen vid planering och planläggning, till exempel enligt plan- och bygglagen.

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

Miljökvalitetsnormerna ställer krav på att dagvatten som släpps ut till recipienten, inte ska försämra statusen för vattenförekomsten utan istället syfta till att förbättra den. Detta innebär att föroreningar från befintliga jordar eller från den planerade exploateringen inte får läcka ut i Mälaren, varken i bygg- eller i driftsskedet.

Långtarmens vattenförekomst

För Långtarmens vattenförekomst gäller att god ekologisk status ska ha uppnåtts till 2021. Vattenförekomsten har idag måttlig ekologisk status. Detta främst på grund av övergödning. Den, enligt vattenmyndigheterna, största källan till tillförseln av gödningsämnen är jordbruket. Därefter kommer enskilda avlopp följt av dagvatten.

Inte heller miljökvalitetsnormen god kemisk status uppnås för vattenförekomsten på grund av de så kallade överallt överskridande ämnena Kvicksilver och Bromerad difenyleter. Gränsvärdena för dessa ämnen bedöms överskridas i hela landet och är därför inget utmärkande för Långtarmens vattenförekomst. Halterna av dessa ämnen får dock inte öka jämfört med de halter som uppmätts i december 2015.

Då området till stor del består av jordbruksmark och infiltrationsmöjligheterna är begränsade till följd av att marken utgörs av lerjord, ska fördröjning och rening av dagvatten ske inom planområdet. Reningsåtgärder ska göras så att möjligheterna att följa miljökvalitetsnormerna inte påverkas negativt. Se vidare under rubrik "Dagvatten".



Långtarmens vattenförekomst (blåfärgad) och planområdet (rödmarkerat).

Strandskydd

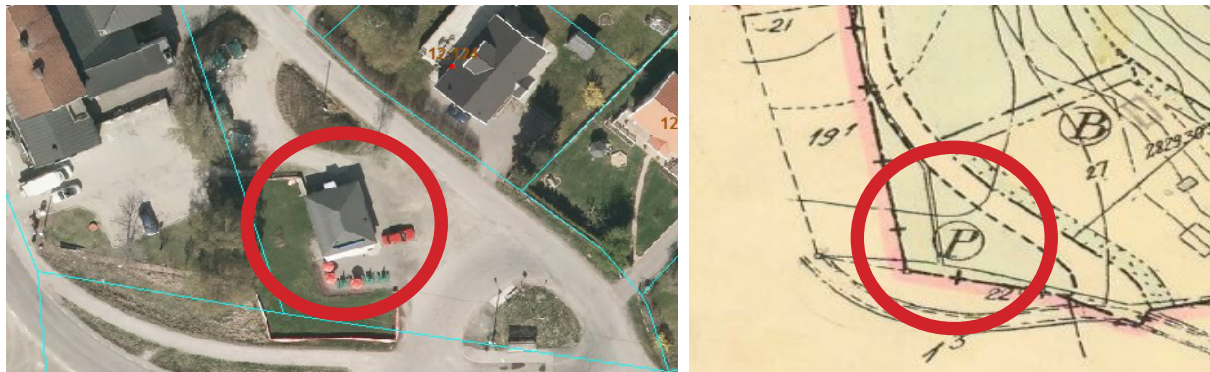
Planområdet ligger mer än 100 meter från Mälaren och berörs således inte av strandskydd.

Biotopskydd

I planområdets södra del finns en åkerholme, vilken omfattas av generellt biotopskydd. Efter som exploatering görs i anslutning till åkerholmen och den därmed inte kommer att omges av brukad åkermark på alla sidor, krävs en dispens från biotopskyddet. Dispens kommer att sökas hos länsstyrelsen.

Övriga förordnanden

I äldre byggnadsplaner förekommer att Länsstyrelsen beslutat om ett särskilt förordnande enligt 113§ i byggnadslagen (1947:385, BL). Förordnandet innebär att markägaren utan ersättning upplåtit eller avstått den obebyggda mark som i planen upptagits som väg, park/natur eller annan allmän platsmark i detaljplanen. 113§-förordnande gäller till dess att det ändras eller upphävs. För att kunna planlägga allmän platsmark med ett 113§-förordnande som kvartermark för bebyggelse, måste enligt gällande regler kommunen begära hos Länsstyrelsen att förordnandet ska upphävas. De förändringar som görs av den allmänna platsmarken, måste även samrådas med de fastighetsägare som berörs av markförändringen.



Område (rödmarkerat) på Kungsberga 12:112 där 113 §-förordnande behöver upphävas (Ortofoto till vänster och gällande detaljplan till höger).

113§-förordnanden upphör att gälla efter år 2018s slut. Antingen begärs en upphävning av förordnandet under framtagandet av detaljplanen eller så finns alternativet att anta planen efter 1 januari 2019.

Då gällande detaljplan upprättades infördes ett §113-förordnande enligt byggnadslagen för Kungsberga 12:112. Marken där busshållplats och pizzeria idag ligger är i gällande detaljplan planlagd som allmän platsmark PARK. Del av denna yta ändras i planförslaget till kvarter-smark för centrumändamål samt vägområde, i syfte att bättre överensstämja med verkligheten samt att förbättra förutsättningarna för verksamheten att finnas kvar på platsen. En ansökan om upphävande av 113§-förordnandet kommer att skickas till Länsstyrelsen efter granskning av detaljplanen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Planområdet, liksom hela Ekerö kommun, omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap 1-2 §§ MB. 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

I översiktsplan för Ekerö kommun, antagen 6 mars 2018, föreslås en inriktning för kommunens utveckling till år 2030 (med sikte på 2050). I denna anges att "Kommunens utsträckning och spridda bebyggelse gör att ytterligare servicepunkter behövs. Några av dessa är så viktiga för kommundelen att de trots sin begränsade omfattning och serviceutbud bör framhållas i översiktsplanen så att en önskvärd utveckling av dem inte förhindras."

Kungsberga nämns som en av dessa servicepunkter och som ett viktigt närcentrum på norra Färingsö. I översiktsplanen anges att en fortsatt omvandling av fritidshus och viss förtätning beräknas ske, framförallt inom det utökade verksamhetsområdet för kommunalt VA som planeras. Gällande det senare har delar av Kungsberga bedömts som högst prioriterat, i översiktsplanen så kallat K1-område.

Detaljplaner etc

Ett mindre område i planområdets nordöstra del omfattas av detaljplan 901 (fastställd 1948-07-01 samt tillägg laga kraft 1999-10-05). Resterande delar av planområdet omfattas inte av någon gällande detaljplan. När detaljplan 901 fastställdes infördes ett förordnande enligt 113 § byggnadslagen för dåvarande Kungsberga 12:1, nuvarande Kungsberga 12:112 (se vidare under rubrik *Övriga förordnanden*).

Program för Kungsberga

Enligt Plan- och bygglagen, PBL, ska ett program som anger utgångspunkter och mål för planen tas fram om det inte anses onödigt.

Under 2013 genomfördes en workshop med invånare i Kungsberga. Materialet från denna workshop låg sedan till grund för ett program för Kungsberga som även det togs fram under 2013. Programmet har skickats ut på remiss till berörda fastighetsägare och myndigheter. Enligt programmet föreslås utbyggnad i Kungsberga göras i olika etapper, varav denna detaljplan är etapp 2. Kungsberga har utpekats i översiktsplanen som en viktig serviceort på norra Färingsö.

sö och i programmet för Kungsberga påpekas att möjlighet till nya verksamheter bör studeras vidare. Tillkommande bebyggelse föreslås, precis som befintlig, vara småskalig. I programmet utpekas ett antal punkter som bedömts viktiga att beakta i det fortsatta detaljplanearbetet:

- Landskapsbild och bebyggelsens utformning
- Kollektivtrafik och infartsparkering
- Gång- och cykeltrafik
- Trafiksäkerhet
- Ridstigar
- Avstånd mellan hästar och bostäder
- Utbyggnad av vatten- och avloppsledningar
- Detaljplanens påverkan på markavvattningsföretag
- Viktiga naturområden och skogsområden

Utöver dessa områden tas även behovet av en ordnad lekplats i området upp. Detta bör, enligt programmet ordnas i samband med att ny sammanhållen bebyggelse tillkommer.

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 planområdet.

Kommunala beslut i övrigt

Ekerö kommuns VA-plan

Ekerö kommun har tagit fram en VA-plan som antagits av kommunfullmäktige 2013-03-26. I denna behandlas hur det kommunala VA-nätet ska byggas ut under de närmaste decennierna. Behovet och prioriteringen har gjorts efter följande kriterier:

- Bebyggelsens storlek, täthet och belägenhet
- Avstånd till befintligt vatten- och avloppsnät
- Permanentningsgrad
- Permanentningstakt
- Kunskap om dålig dricksvattensituation
- Risken för påverkan på recipienten
- Recipientens känslighet
- Befintliga enskilda anläggningars status

Området längsmed Ettans väg, nordost om planområdet, är ett av de områden som ska anslutas på kort sikt (2013-2017). Ledningar för vatten och avlopp ska dras över Kungsberga 1:34 fram till planområdet vid Ettans väg. Planläggningen av Kungsberga 1:34 har därför betydelse för möjligheten att bygga ut det kommunala VA-nätet till Ettans väg.

BEHOVSBEDÖMNING AV MKB

Enligt 4 kap 34 § PBL och MB 6 kap 11§ ska en miljöbedömning upprättas om program eller planer kan medföra en betydande miljöpåverkan. En behovsbedömning daterad 2016-12-30 (separat handling) har upprättats. Detaljplanen bedöms inte innebära sådan betydande påverkan på miljön som fordrar en miljökonsekvensbeskrivning enligt Plan- och bygglagen eller miljöbedömning enligt miljöbalken. De bedömningar av miljöpåverkan och andra störningar som ändå behöver göras redovisas i planbeskrivningen.

Sammanfattning

En behovsbedömning har genomförts i form av en checklista. Enligt denna kan detaljplanens genomförande påverka kulturvärden, naturvärden, sociala värden, materiella värden samt risker för människors hälsa eller för miljön. Det värde där störst risk för negativ påverkan bedöms finnas är ytvattenförekomsten. Krav på fördröjnings- och reningsåtgärder för dagvatten införs i detaljplanen. Genom de anpassningar av detaljplanen som görs bedöms risken för negativ påverkan vara begränsad för landskapsbild, fornlämningar, jordbruksmark och naturvärden. Den sammantagna bedömningen är att med aktuella anpassningar av planförslaget samt under förutsättning att stor vikt läggs vid åtgärder för fördröjning och rening av dagvatten, medför detaljplanen inte sådan betydande negativ miljöpåverkan, som kräver en miljökonsekvensbeskrivning.

Kommunens ställningstagande

Mot bakgrund av ovanstående ställningstaganden bedömer Ekerö kommun att planens genomförande inte bedöms medföra risk för betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning av planen behöver därmed inte genomföras och behov av att upprätta en särskild miljökonsekvensbeskrivning finns inte.

Länsstyrelsen skrev i sitt yttrande (2017-04-28) att de delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark och vegetation

Natur

Förutsättningar: Marken inom planområdet utgörs till stor del av jordbruksmark, där aktivt jordbruk med odling av spannmål bedrivs. På fastigheten Kungsberga 1:34 finns en trädunge med ett betydande antal stora och gamla askar. Andra lövträd som asp, lönn och alm finns också på fastigheten. Markvegetationen i dungen utgörs av gräs samt ett antal olika kärlväxter, däribland Mandelblom, Gullviva och blåklint. I övrigt utgörs vegetationen i detaljplanområdet av villaträdgårdar. Rikligt med mistel finns i hela Kungsberga.

Träddungen på Kungsberga 1:34 utgörs i stor utsträckning av askar, vilka är rödlistade som starkt hotade. Även almar finns i dungen. Dessa är rödlistade som akut hotade. En naturinventering (ECOCOM AB 2016-09-20) har gjorts i träddungen på Kungsberga 1:34. Vid denna konstaterades ett antal naturvårdsintressanta samt två rödlistade arter av skalbaggar, *Opilo mollis* och *Notolaemus castaneus*. Den senare är mycket sällsynt. Fyndet utgör det sjätte fyndet i norra Europa. Skalbaggarna lever i grova och gamla träd och är därför troligen knutna till de gamla askarna inom planområdet. Även flera av de andra insekts- och skalbaggsarterna som funnits vid inventeringen lever av träden i området. Dessa gamla och grova träd är därför skyddsvärda. Vid naturinventeringen identifierades även en signalart, Lönnlav, vilken visar på höga naturvärden samt 22 arter av kärlväxter som är viktiga för pollinatörer.

Träddungen på Kungsberga 1:34 bildar en värdekärna som de flesta naturvårdsarter och naturvårdsintressanta arter är direkt beroende av och som i rapporten föreslås undantas från exploatering. Som skydds- och kompensationsåtgärder föreslås även att gamla och grova ädel-lövträd sparas och friställs, att död ved skapas samt att träd flyttas och nya planteras.

Om en verksamhet eller åtgärd kan komma att väsentligt ändra naturmiljön, ska samråd ske med länsstyrelsen, enligt 12 kap. 6 § Miljöbalken. För den aktuella detaljplanen sker samråd inom ramen för plansamråd.

Förändringar: Del av jordbruksmarken tas i anspråk för bebyggelse. En avvägning har i detta

fall gjorts där bebyggelse på jordbruksmark bedöms som ett bättre alternativ än att bebyggelsen placeras i trädungen. De naturvärden som finns i dungen ska så långt det är möjligt bevaras.



Askdungen på Kungsberga 1:34 med inventerade träd rödmarkerade och värdekärnan vitskräddad.

Den i rapporten utpekade värdekärnan som askdungen utgör ska undantas från exploatering. Området planläggs som allmän plats NATUR och omfattas och planbestämmelse om att marklov krävs för trädfällning av träd större än 10 cm i diameter. Trädfällning får endast ges om det behövs ur naturvårdssynpunkt, till exempel för att friställa andra mer skyddsvärda träd. Död ved ska sparas i dungen som så kallade faunadepåer och kan på så sätt fortsätta att utgöra livsmiljö för insekter, även om trädet ramlat. Almar, som är akut hotade, får inte tas bort.

Naturvårdsåtgärder ska utföras enligt den skötselplan som har tagits fram. Vid plantering av träd inom planområdet bör dessa vara ek, ask eller alm, i syfte att tillgodose insekternas livsmiljö även på lång sikt.

Konsekvenser: Ett område på ca 3 hektar jordbruksmark försvinner. En del av träden i dungen kommer att tas bort vid exploateringen, men skydds- och förbättringsåtgärder för kvarvarande naturområden väntas bevara eller höja värdet hos dessa.

Geoteknik

Förutsättningar: Planområdet där det nya bostadsområdet planeras utgörs huvudsakligen av sluttande åker/ängsmark samt ett mindre fastmarksparti i anslutning till ladan. Marknivån i undersökningspunkterna varierar mellan ca +23 längst i nordost och ca +13 sydväst.

En geoteknisk utredning har utförts (Cowi AB 2018-02-27) som berör Kungsberga 1:34. Åkermarkens jordlagerföljd är ett mulljordslager på lera ovan friktionsjord på berg. Lerans lagertjocklek varierar från ca 1,5 till ca 10 m. Området vid ladans jordlagerföljd är ett fyllnings- och/eller mulljordslager på dels berg och dels friktionsjord på berg.

Förändringar: I samband med att det nya bostadsområdet byggs behålls i större grad höjdförhållandena som de är idag. Den geotekniska utredningen visar på att det räcker med plattor i

vissa fall och spetspålning vid högt lerdjup.

Planbestämmelser införs i plankarta där byggnader inom området måste grundläggas med pålning eller likvärdig teknik.

Radon

Förutsättningar: Enligt Ekerö kommuns radonriskkarta är planområdet ett normalriskområde.

Förändringar: Bebyggelse där personer vistas mer än tillfälligt ska utföras radonsäkert om inte mätningar presenteras som visar att detta inte krävs.

Bebyggelseområden

Bebyggelse

Förutsättningar: Bebyggelsen inom planområdet utgörs i huvudsak av fristående enbostadshus. Åldern på bebyggelsen varierar från nyare villor till egnahemsbebyggelse uppförd under början på 1900-talet samt äldre gårdsbebyggelse. Delar av bebyggelsen innehar kulturmiljövärden på grund av dess karaktär samt historiska anknytning till platsen. Bland annat finns inom detaljplaneområdet 2/3 av de tolv ursprungliga gårdarna, samt en kvarnbyggnad och en ladugårdsbyggnad. I planområdets norra del ligger en matvarubutik som byggts under 1960-talet samt en byggnad som används för restaurangverksamhet. Två av de befintliga bostadshusen på Kungsberga 1:34 är i mycket dåligt skick och har främst ett värde genom att visa på en kontinuitet då platsen utgjort en gård redan under medeltiden.



Kvarnbyggnad samt bostadshus på Kungsberga 6:5.



Ladugårdsbyggnad på Kungsberga 1:34

Förändringar: De två byggnader på Kungsberga 1:34 som är i dåligt skick rivs och ersätts av ett nytt bostadshus. Detta ska placeras på samma plats som befintlig bebyggelse och till utformning och skala knyta an till befintlig gårdsbebyggelse. Den tredje bostadsbyggnaden som är i bättre skick ska bevaras. Varsamhetsbestämmelser införs för byggnaden.

På Kungsberga 1:34, söder om träddungen, föreslås 18 nya bostäder i form av friliggande villor. Dessa uppförs med en variation av 1- och 2-planshus. Utöver huvudbyggnad får även ett garage och ett uthus uppföras. Byggnader ska placeras indragna på tomten. För de fastigheter som planeras längsmed den gång-, cykel-, och ridväg som ska anläggas i områdets östra del, regleras att endast komplementbyggnader får uppföras inom 10 meter från gång-, cykel-, och ridvägen. De bostäder som kommer närmast ladan ska ha underordnade färgsättning så att fokus inte dras ifrån ladan.



Illustrationsplan som visar föreslagen bebyggelse på kungsberga 1:34.

I ladan i planområdets nordöstra del ska det möjliggöras för bostäder i form av lägenheter. Den nya ladan ska återskapas så att kulturvärdena behålls och att den fortfarande är den byggnad som välkomnar en till Kungsberga. Ladans utformning kommer få en väldigt traditionell gestaltning mot Kungsbergavägen men mot andra sidan kommer byggnaden få ett förhöjt fasadliv för att möjliggöra balkonger i sydläge. Takfötterna vid husgavel ska vara symmetriska och ligga i samma höjd för att även där få en traditionell gestaltning som samspelar med kulturmiljön. Det förhöjda fasadlivet ska göras med en lämplig övergång från husgavelns symmetriska takfötter. Se bilder nedan.



Modellvy från sydväst

I planområdets västra del föreslås ytterligare ett fåtal fastigheter kunna tillkomma genom avstyckning av befintliga bostadsfastigheter. Detta under förutsättning att intresse finns hos fastighetsägarna.

Coop-butiken i Kungsberga får även möjlighet att expandera sin verksamhet för att tillgodose en livsmedelsbutik med tillräcklig kapacitet för befolkningsökning som den nya bebyggelsen innebär.

Den befintliga grillen/pizzerian som ligger i Kungsberga får även den möjlighet till att expandera. Dock är den befintliga byggnaden mitt på en ledningsrätt för vatten- och avloppsledning- ar vilket begränsar utbyggnad och nybyggnad men det finns yta inom centrummarken att flytta verksamheten så att syftet garanteras i framtiden. Planerad infart för lastplats bedöms inte påverkas av en eventuell flytt.

Gestaltning

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

Byggnadernas storlek regleras genom högsta tillåtna byggnadshöjd eller nockhöjd i kombination med bestämmelse om största respektive minsta takvinkel. Hus ska uppföras med sadeltak eller mansardtak. Förskjutna sadeltak tillåts inte.

För att minimera ingrepp i naturen och påverkan på landskapsbilden, ska ny bebyggelse anpassas till befintlig terräng.

För tillkommande bebyggelse har ett gestaltungsprogram tagits fram (se separat handling).

Konsekvenser: Detaljplanen innebär ett för Kungsberga betydande bebyggelsetillskott. Bebyggelsen kommer genom sin placering på gårdet vid entrén till Kungsberga, påverka landskapsbilden från Kungsbergavägen. Genom en lantlig utformning och färgsättning, kan dock påverkan minskas.

Omgivningar och service

Förutsättningar: Kungsbergas utbud av service utgörs av livsmedelsbutik och pizzeria, vilka båda ligger inom planområdet. På en fastighet i området för detaljplanen bedrivs dessutom bed & breakfast-verksamhet. Skola och förskola återfinns i Färentuna. Vid Svanhagen, som ligger längre söderut på Färingsö, finns en större livsmedelsbutik. Övrig service finns i Stenhamra och Tappström på Ekerö.

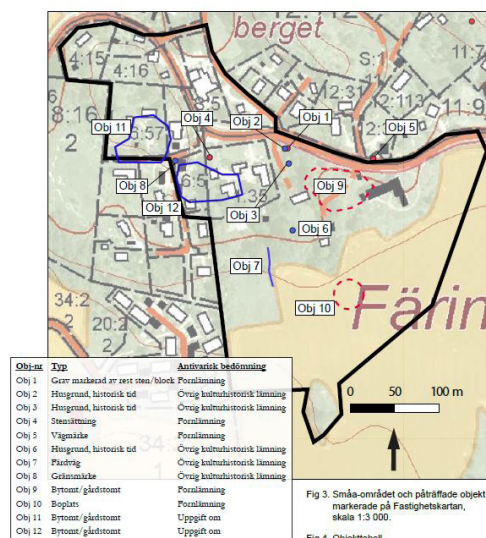
Förändringar: Förskolebehovet bedöms inte påverkas drastiskt på kort sikt till följd av detaljplanen. Förskola och skola i Färentuna bedöms ha kapacitet att klara en eventuell ökning av barn i förskole- och skolåldern som detaljplanen genererar. Där pizzerian ligger planläggs marken som kvartersmark för centrum, i syfte att restaurangen ska kunna finnas kvar på platsen. Livsmedelsbutiken och bed & breakfast-verksamheten ges större byggrätter för att möjliggöra att verksamheterna kan utvecklas. Detaljplanen möjliggör även för mindre, icke störande verksamheter att finnas på del av bostadsfastighet.

Konsekvenser: Förutsättningarna för att befintliga verksamheter ska kunna finnas kvar förbättras, dels till följd av utökat kundunderlag som detaljplanen medför och dels till följd av utökade byggrätter.

Arkeologi och fornlämningar

Förutsättningar: Två arkeologiska utredningar (utförda av Arkeologistik AB, godkända av Länsstyrelsen 2016-10-17 respektive 2017-06-16) har gjorts i planområdet, varav en i avgränsande syfte. Vid denna uppmärksammades tidigare okända fornlämningar samt övriga kulturhistoriska lämningar. De hittade fornlämningarna utgörs av en grav, enstensättning, ett vägmärke, en bytomt samt en boplats. Fyra av dessa finns på Kungsberga 1:34. Fornlämningar är enligt lag skyddade (1988:950) och det är förbjudet att ta bort eller på annat sätt skada en fornlämning.

Förändringar: Graven och stensättningen som finns i planområdets norra del skyddas i detaljplanen genom att marken omkring planläggs som natur respektive prickmark. På dessa platser planeras ingen ny bebyggelse. Vid byggnation av intilliggande bostadsfastighet kan graven komma att behöva stängslas in för att skador på fornlämningen ska undvikas.



Fornlämningar samt andra fynd som påträffats vid arkeologiska utredningar.

Konsekvenser: Fornlämningsområden har lagts till i plankarta. Planområdet är rikt på fornlämningsområden och vid bygglov bör arkeologisk expertis tillfrågas i närheten av eller inom fornlämningsområden. Den som utför markarbeten bör vara uppmärksam på förekomst av arkeologiska fynd i området. Vid eventuella fynd råder anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen (1988:950).

Kulturmiljö



Ladan och den öppna åkermarken på Kungsberga 1:34.



Karta över Kungsberga från 1630.

Förutsättningar: Kungsberga är en gammal bondby som ingår i Färentuna socken och har varit befolkad sedan tidig järnålder. Innan 1400-talet kallades byn för Berga och var ur medeltida mått en relativt stor by. Orten hade då tolv gårdar i jämförelse med många andra svenska byar som var hälften så stora. Från högmedeltiden finns tecken på kungliga ägor av byn då det finns dokumenterat att åtminstone två av gårdarna i Kungsberga tillhörde kronan och ägdes av biskop Bengt Birgersson i Linköping, bror till kung Magnus Ladulås.

Kungsberga består i huvudsak av de tolv gårdar som växte fram under medeltiden. Gårdarna byggdes upp på mindre brukbar jordbruksmark till förmån för jordbruket och fick sina namn enligt en numrering av respektive gård; ettan, tvåan osv.

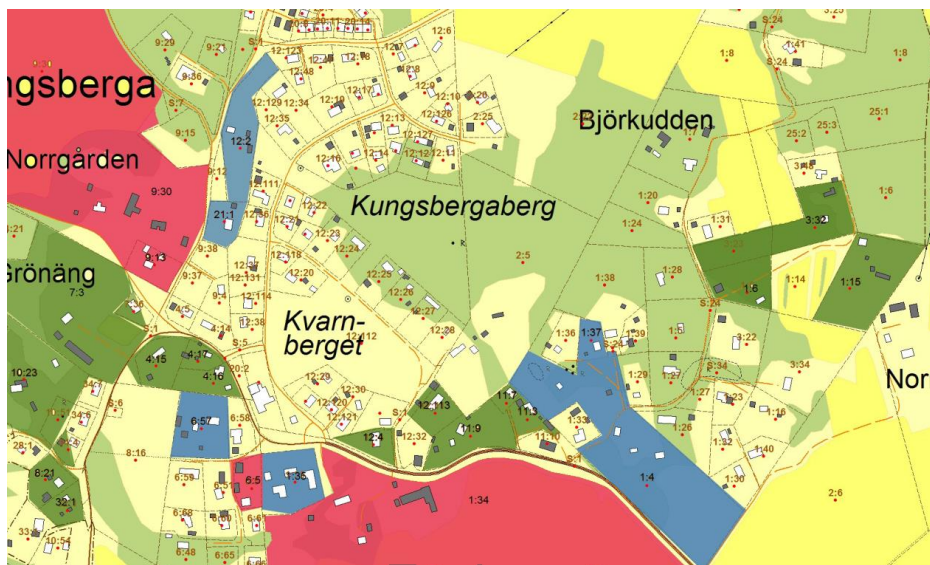
I jämförelse med andra svenska byar från samma tid är Kungsberga särskilt utmärkande då de tolv gårdarna var indelade i exakt lika stor andel åkerareal. Mycket av byns karaktär finns även kvar än idag på grund av att orten lyckades stå emot den annars tidsenliga utveckling av laga skiftet då byarna splittrades upp, till följd av att bönderna flyttade ut till sin mark. I Färingsö-boken av Färingsös hembygdsförening ges en beskrivning av Kungsberga som ger en känsla av hur orten troligtvis sett ut under 1800-talet. Orten beskrivs som en livlig by med en utbredd bekantskap mellan invånarna. Det fanns både livsmedelsbutik, postkontor, frisör och konditori. Bönder kom till byn för att mala sina sädeslag och byn levde särskilt upp under skördetiden då många arbetare tillfälligt flyttade in.

Jordbruket utgör fortfarande en del av näringen i Kungsberga. Mycket av Kungsbergas historia utgör en stor kvalitet i Kungsberga och finns kvar än idag i form av öppna jordbruksfält, vägsträckningar samt bevarade byggnader såsom kvarnen och gamla ladugårdar. Det finns också många äldre lämningar som är väl bevarade från Kungsbergas och dess närmiljös allra första år.

Kulturmiljöinventering

Som underlag till detaljplanen har en kulturmiljöinventering genomförts i Kungsberga. I denna pekas, för Kungsberga, viktiga karaktärdrag ut och rekommendationer kring hur dessa ska tillvaratas och värnas presenteras. Byns särskilda karaktärsdrag och värden har i rapporten delats in i olika delar:

- Naturlandskapet – med kuperad terräng och vyer över Kungsberga och Mälaren samt inslag av gammal odlingsmark, ängsmark, ålderdomliga träd mm.
- Vägar – Historiska sträckningar och dragningar väl anpassade till topografin och med vy mot odlingslandskapet.
- Odlingslandskapet – Öppet odlingslandskap och ett stort antal äppelträd.
- Bebyggelsestruktur – sammanhållen bebyggelse, placerad på höjder i landskapet. Gamla gårdsbildningar med bebyggelsen indragen från vägen.
- Bebyggelsen – Äldre gårdsbebyggelse, ladugårdar och ekonomibyggnader samt egnahemsvillor från början av 1900-talet.



Karta som visar olika fastigheters kulturmiljövärde enligt kulturmiljöanalysen.

Bebyggelsen har inventerats och graderats på en fyrgradig skala utifrån dess kulturhistoriska värde:

Röd

- Byggnad/bebyggelsemiljö eller fastighet som bedöms vara särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär. Byggnad/miljö som utgör en särskilt värdefull byggnad/miljö utifrån byns historia och ett lokalhistoriskt perspektiv och som utgör en värdefull del av bykaraktären. Bör skyddas genom bestämmelser i detaljplan. PBL kap. 8 §§ 13 och 14 bör tillämpas.

Blå

- Kulturhistoriskt intressant byggnad/bebyggelsemiljö eller fastighet som har karaktärsdrag som är viktiga från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller ingår som karaktärsskapande del av vikt för byns helhetsmiljö. Föreses med K i detaljplan med varsamhetsbestämmelser. PBL kap. 8 § 17 bör tillämpas.

Grön

- Om- eller tillbyggd karaktärsskapande byggnad som delvis bevarar karaktärsdrag. Hänsynsbestämmelser bör införas i detaljplan. PBL kap. 8 § 17 bör tillämpas.

Utan värdering

- Byggnad som har ett litet kulturhistoriskt intresse.

Förändringar: De värden som i inventeringen utpekats som betydande för Kungsberga, ska tas i beaktande och så långt det är möjligt bevaras. Inom planområdet finns bebyggelse som i kulturmiljöinventeringen utpekats ha kulturmiljövärden. Beroende på värdenas grad och typ, har olika skydds- och varsamhetsbestämmelser införts för delar av bebyggelsen. Bymiljön samt Kungsbergavägens sträckning ska bevaras och ny bebyggelse ska placeras och anpassas med hänsyn till kulturmiljön. För de fastigheter längsmed Kungsbergavägen där en gårdsbebyggelse är tydlig från vägen, införs förbud mot att uppföra byggnader. Detta för att bevara den strukturer där bebyggelsen placerats indragen på tomten, vilken beskrivs i kulturmiljöinventeringen.

På Kungsberga 1:34 värnas det historiska gårdsläget genom att ny bebyggelse ersätter befintlig i samma läge samt att bebyggelsen utformas med röda trädfasader. Det nya bostadsområdet får en färgsättning som tar hänsyn till den befintliga bebyggelsen och kulturmiljön i Kungsberga. Byggnader och plank får inte uppföras mellan bebyggelsen i det befintliga gårdsläget. Detta för att gårdsläget med dess bebyggelsegrupp ska gå att avläsa på platsen även i framtiden.

Konsekvenser: På Kungsberga 1:34 innebär tillkommande bebyggelse och gator en betydande förändring på fastigheten och i Kungsberga. Bebyggelse tillkommer på åkermark, utanför det historiska gårdsläget och planen möjliggör att ladan behålls eller rivs och ersätts med en ny byggnad på samma plats. Genom bestämmelser om utformning och reglering av bebyggelsens placering, kan kulturmiljövärdena på fastigheten ändå finnas kvar.

För befintlig bebyggelse innebär skydds- och varsamhetsbestämmelser att kulturmiljövärden i större utsträckning kan säkras.

Gator och trafik

Gator, gång- och cykelvägar

Förutsättningar:

Kungsbergavägen

Området nås från södra Färingsö via Färentunavägen, Ölstavägen och Kungsbergavägen. Högsta tillåtna hastighet är 70 km/timme på Kungsbergavägen fram till strax öster om Ettans väg. Därefter är hastighetsbegränsningen 50 km/timme genom Kungsberga.

Gång och cykel

Från centrala Kungsberga går en separat GC-väg parallellt med Kungsbergavägen och vidare till Färentuna skola. Vid livsmedelsbutiken korsar gång- och cykelvägen infarten till butiken i en punkt där både cyklister, gående och biltrafik möts.

Förändringar:

Kungsbergavägen

Med hänsyn till Kungsbergavägens historiska sträckning samt dess betydande del av byns lantliga karaktär, ska vägens dragning bevaras och dess utformning anpassas till omgivande bymiljö. Utformning av korsningspunkter med anslutande vägar ska ses över i det fortsatta planarbetet för att en säker trafikmiljö ska skapas.



Kungsbergavägens dragning genom planområdet.

Gång och cykel

En ny grusad gång-, cykel- och ridväg som förbinder bostadsområdet vid Skepparns väg med GC-vägen vid Kungsbergavägen i höjd med Ettans väg, anläggs i planområdets östra kant. Denna ska kunna utgöra en kombinerad gång-, cykel- och ridväg och görs extra bred för att både fotgängare, cyklister och ryttare ska kunna samsas om ytan.

GC-vägar föreslås anläggas och förbinda nyttillkommande bebyggelse med befintliga bebyggelseområden norr och väster om denna.

Ny lokalgata

Anslutning till tillkommande bebyggelse görs genom att en ny lokalgata anläggs i samma läge som befintlig infart till Kungsberga 1:34. Denna föreslås utformas på ett sådant sätt att bilister uppmanas att sänka hastigheten i området. I slutet av gatan anläggs en vändplan som utformas som en plats med vegetation och sittmöjligheter i mitten och markbeläggning med grus eller plattor. På så sätt kan, med hänsyn till den mycket begränsade trafiken, ytan användas även för exempelvis spontanlek.

Konsekvenser: Föreslagen gång-, cykel- och ridväg förbättrar möjligheterna att röra sig mellan olika delar av Kungsberga samt mellan Stav och Kungsberga samt Ölsta.

Kollektivtrafik

Förutsättningar: Inom området, vid Kungsbergavägen, finns busshållplats som trafikeras av buss 338, som går ca 3 gånger i timmen i högtrafik och når Brommaplan på ca 45 minuter, samt buss 315 mellan Svanhagen och Jäsängen. Busshållsplatsen som ligger i planområdet ligger idag på mark som omfattas av detaljplan 901 och är i denna angiven som allmän plats PARK.

Förändringar: Marken där busshållplatsen ligger får ändrad användning till allmän plats GATA med kommunalt huvudmannaskap. Detaljplanen möjliggör för att bredda vändplatsen.

Parkering, varumottag, utfarter

Förutsättningar: Kundparkering till Konsumbutiken finns på fastigheten och angörs från Kungsbergavägen. Butiken har sin varumottagning på baksidan av byggnaden, från Kvarnvägen. I anslutning till denna finns även en återvinningsstation. Trafikfarliga situationer kan idag uppstå vid Konsumbutiken med nuvarande utformning, då bilar som ska till och från parkeringsplatsen, cyklister och gående som passerar på GC-vägen samt kunder som ska in och ut ur butiken korsar varandras vägar.

Bebyggelsen på Kungsberga 1:34 angörs idag från Kungsbergavägen, antingen strax väster om ladan eller mitt emot busshållplatsen.

Förändringar: In- och utfarten till Konsums södra parkering får en godare utformning där gång- och cykelväg och Kungsbergavägen separeras på ett tydligare sätt för att motverka för-



Förslag på utformning av trafiklösning kring Konsum och pizzeria i Kungsberga.

virring i trafiken. Den gamla återvinningsstationen blir parkering för Konsum och pizzerian och är tillgänglig från Kungsbergavägen för att minska trafikflödet genom Kvarnvägen som är en lokal gata. Pizzerian får en infart för varutransport från Kvarnvägen som ej ska vara tillgänglig för övriga motorfordon. Målet är att leda så mycket trafik som möjligt genom Kungsberga-

vägen och inte lokalgator. Ny återvinningsstation planeras vid Konsums norra parkering där det finns mer yta för att expandera denna och få bort en del av trafiken som besöker återvinningsstationen från lokalgator. För tillkommande bebyggelse ska parkeringsbehovet tillgodoses inom den egna fastigheten. Vid ladan anläggs boendeparkering och gästparkering för att tillgodose parkeringsbehovet för dessa bostäder. Anslutning till bebyggelsen på Kungsberga 1:34 från Kungsbergavägen sker på samma platser som befintliga angöringsvägar.

Infartsparkering föreslås, på grund av en mer strategisk placering, i anslutning till Färentuna skola och därmed inte inom denna detaljplan.

Konsekvenser: En säkrare trafikmiljö för framför allt cyklister och gående kring Konsum skapas. Lokalgatan (Kvarnvägen) öster om Konsum blir mer trafiksäker då mindre trafik leds genom denna pga. att återvinningsstationen flyttas till parkeringsplatsen norr om Konsum. Större del av trafiken leds genom Kungsbergavägen istället för små lokalgator.

Friytor

Lek- och rekreationsområden

Förutsättningar: Inom planområdet finns inga tillgängliga rekreationsområden idag. Gärdet på Kungsberga 1:34 utgör dock en del av ett öppet jordbrukslandskap, som har betydelse för landskapsbilden i Kungsberga och som av många kungsbergabor beskrivs som värdefullt. Väster om planområdet finns en berghäll, varifrån det är utsikt över Kungsberga.

Förändringar: Stor hänsyn ska tas till utblickar vid placering och utformning av nya byggnader. En gångförbindelse ska finnas mellan berghällen väster om planområdet och befintlig bebyggelse inom planområdet. Träddungen planläggs i huvudsak som allmän plats NATUR och kan användas för rekreation, även om det inte är dess huvudsakliga syfte. Åkerholmen i planområdets södra del kommer även att kunna användas för lek och rekreation då den blir tillgänglig från den nya bebyggelsen.

Inom området för ny bebyggelse ska lekplats anläggas. Behov av en lekplats diskuterades under programskedet för Kungsberga, som en punkt som bör tillgodoses inom kommande detaljplanearbete.

Konsekvenser: Detaljplanen innebär förbättrade möjligheter till lek och rekreation i och med att en lekplats tillkommer samt att åkerholmen tillgängliggörs. Planen medför dock en påverkan på landskapsbilden vid gärdet, där ny bebyggelse tillkommer.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp (VA)

Förutsättningar: Ekerö kommun har tagit fram en VA-plan som antagits av kommunfullmäktige 2013-03-26. I denna behandlas hur det kommunala VA-nätet ska byggas ut under de närmaste decennierna. Fastigheterna inom planområdet, med undantag från ett fåtal är anslutna till det kommunala VA-nätet.

Förändringar: Samtliga fastigheter inom planområdet som inte redan är anslutna till det kommunala vatten- och avloppsnätet ska anslutas till detta. Ledningsdragning kommer att ske söderut till Kungsberga reningsverk. Roslagsvatten står för utbyggnad och drift av vatten och avlopp.

Dagvatten

Förutsättningar: Inga dagvattenledningar finns i området. En dagvattenutredning, se separat handling, har tagits fram för planområdet. Denna konstaterar att det idag inte finns några kapacitetsproblem, men att det dimensionerade dagvattenflödet kan komma att öka med ca 30% vid planens genomförande och med ca 60% om framtida klimatförändringar inkluderas i det framtida scenariot. Föroreningshalter i dagvattnet har beräknats utifrån schablonvärden. Resultatet visar att halterna av kväve och lösta partiklar överskrider riktvärdena både i nuläget och vid planens genomförande. Halterna minskar dock vid planens genomförande. Ett flertal av övriga föroreningsämnen ökar vid detaljplanens genomförande. För att tillförseln av föroreningar inte ska öka, utan istället minska krävs dagvattenrenande åtgärder.

Förändringar: I dagvattenutredningen ges förslag på åtgärder för fördröjning och rening av dagvatten. Eftersom området i huvudsak utgörs av lerjord och infiltrationsmöjligheterna därav är begränsade samt med hänsyn till markavvattningsföretagen i området rekommenderar utredningen inte infiltration. Dagvattenrapporten föreslår växtbäddar/regnträdgårdar för fördröjning och rening av dagvattnet. Därutöver föreslås avledning av dagvattnet i diken längsmed vägar till befintligt dike i södra delen av planområdet, vilket föreslås breddas och rensas. Enligt kompletterande dagvattenutredning krävs att ungefär 150 m³ magasinvolym skapas i växtbäddar/diken för att uppnå en fördröjning av 20 mm. Anledningen till en så pass stor magasinvolym krävs, som inte redovisas i tidigare dagvattenutredning, är för att uppnå en viss reningseffekt.



Befintligt dike i planområdets södra del.



Dagvattenhantering i svackdike (Skarpnäck).



Principskiss för biofilter upplyft konstruktion (Källa: Grågröna systemlösningar för hållbara städer, Inventering av dagvattenlösningar för urbana miljöer, Vinnova 2014).

Dagvatten ska i första hand omhändertas lokalt. De i dagvattenrapporten föreslagna åtgärder-
na ska på lämpligt sätt implementeras för ny bebyggelse i planområdet. Utmed den nya lokal-
gatan ska diken med trummor under vägar anläggas. Från dessa leds dagvattnet till befintligt
dike i södra delen av planområdet. Diken syftar till att minska avrinningshastigheten och rena
dagvattnet genom sedimentering av partiklar. Befintligt dike i västra kanten av Kungsberga
1:34, säkras genom planbestämmelse. Växtbäddar med reningsfunktion föreslås anläggas för
tillkommande fastigheter och stuprör ledas till dessa. Detta samt rensning och breddning av
befintligt dike regleras i exploateringsavtal. Tillstånd om vattenverksamhet kan behövas för
breddning av diket. Ansökan om detta ska i sådant fall göras. För befintliga fastigheter i plan-
områdets västra del, utgörs marken främst av berg. Diken kan därför behövas inom området
för bortledning av dagvatten.

Konsekvenser: Enligt kompletterande dagvattenutredning bedöms inte planförslaget, om re-
kommenderade ytliga fördröjningslösningar skapas, att försvåra att MKN i recipienten upp-
nås. Mängden av någon enskild förorening ökas inte om åtgärder konstrueras.

Markavvattningsföretag

Inom och intill det aktuella planområdet finns ett torrlägningsföretag, vilket är gällande och
beskrivs i Stadsarkivets handlingar från 1931. I och med förslaget till detaljplan blir marken
mer hårdgjord. Det innebär att flödet mot torrlägningsföretaget kan öka när ett ökat flöde
infiltrerar eller avrinner från planområdet. Ett torrlägningsföretag innebär att det kan finnas
krav på att flödet inte får öka mot torrlägningsföretaget samt att dikeslutning och dikessek-
tioner inte får ändras. Det finns en risk att marken inom torrlägningsföretaget skadas om
inte dikena inom torrlägningsföretaget underhålls i enlighet med handlingarna. Det är fastig-
hetsägarens ansvar att följa föreskrifterna i torrlägningsföretaget. Eventuellt kan en ompröv-
ning eller upphävning av torrlägningsföretaget göras. Ansökan om omprövning kan göras av
någon av deltagarna i företaget eller någon som är beroende av torrlägningsföretaget. Om-
prövningen hanteras av mark- och miljödomstolen. Det rekommenderas att fastighetsägaren
inhämtar nödvändig information om torrlägningsföretagen som ligger i eller i anslutning till
fastigheten, för att sedan kunna ta beslut om en eventuell omprövning eller upphävning.

Värme

Förutsättningar: Några av fastigheterna inom planområdet värms upps med bergvärme. Öv-
riga värms sannolikt upp genom olje-/pelletspanna eller direktverkande el.

Förändringar: Nya byggnader ska utformas så att energibehovet begränsas genom låga vär-
meförluster och effektiv värmeanvändning. Uppvärmning av bebyggelsen bör ske med vat-
tenburna 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. Fjärr-
värme, 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

Förutsättningar: Ellevio AB ansvarar för elförsörjningen i området.

Förändringar: En ny transformatorstation tillkommer i planområdets östra del, i syfte att förstärka befintligt elnät och se till att nätet har tillräcklig kapacitet för att tillgodose ny bebyggelse med elektricitet.

Avfallshantering

Förutsättningar: Inom området och i direkt angränsande områden gäller kommunal avfallshantering.

Förändringar: För majoriteten av tillkommande bostäder kan avfallshämtning ske vid fastigheterna. För de fastigheter som inte nås innan en vändplan planläggs för ytor för gemensam uppställning av sopkärl.

Hälsa och säkerhet

Riskanalys

Förutsättningar: 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: 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*.

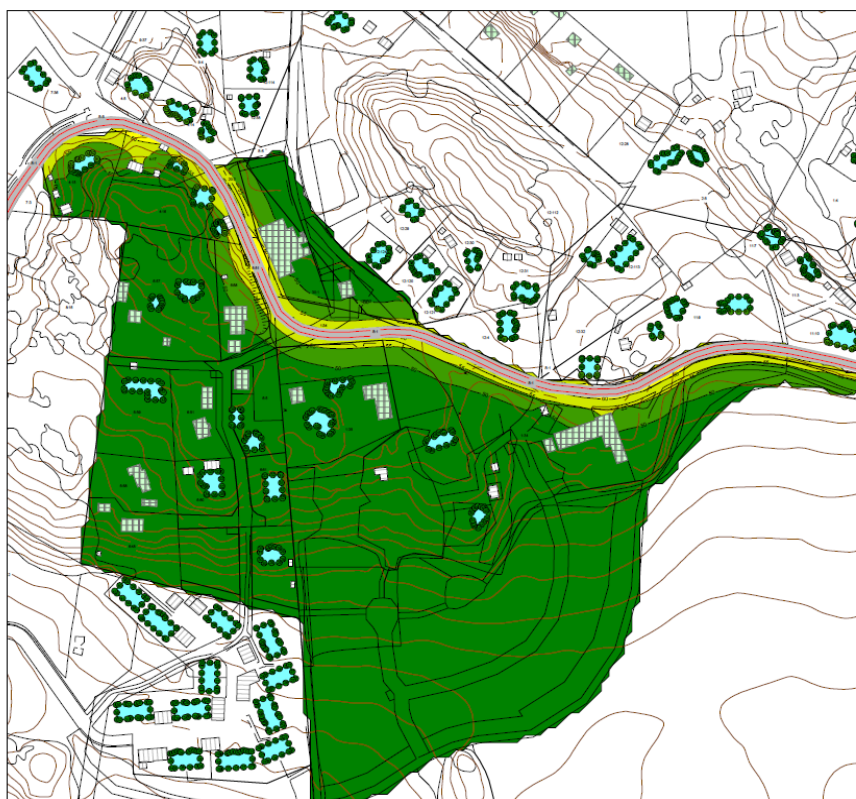
Buller

Förutsättningar: En bullerutredning har utförts (2017-10-22) och enligt denna ligger bebyggelsen inom området på tillräckligt avstånd från Kungsbergavägen för att 60 dBA ekvivalent ljudnivå ska klaras vid fasad. Planen togs upp för samråd efter 2 januari 2015 och pga. detta följs förordningen 2015:216 för trafikbuller. Utredningen visar att det finns mycket goda förutsättningar för bostadsbebyggelse.

Förändringar: Detaljplanen innebär en ökning av ca 30 bostäder vilket kommer skapa mer trafik i Kungsberga.

Konsekvenser: Bullerutredningen visar ekvivalenta och maximala trafikbullernivåer för nollalternativ fram till år 2040 och även efter exploatering. Utredningen visar att alla byggnader inom planområdet ligger under det nya riktvärdet Leq 60 dBA på fasad och endast två byggnader över det äldre riktvärdet på 55 dBA. De två byggnaderna som överskrider 55 dBA vid vissa delar av fasaden ligger på Kungsberga 4:17 och Kungsberga 34:7 (ligger utanför detaljplaneområdet). Ökningen av trafik på Kungsbergavägen mellan nollalternativ och utbyggnadsalternativ visar ingen synlig förändring av trafikbullernivåer för dessa byggnader. Inga större förändringar syns heller i resten av området. Se bilder på nästa sida (s. 23).

Med hänsyn till de låga trafikmängderna och att 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad och 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats inte får överskridas, bedöms detaljplanen inte medföra några negativa konsekvenser med hänsyn till buller.



Ekerö Kommun
Uppdrag: Kungsberg 1:34
Uppdragsnr. 1320031995

Framtida situation
Scenario Fullständig utbyggnad
Ekvivalentnivå från vägtrafik
2 m över mark

Karta
AK02

Väg Leq Lmax utbred 2040 utbygg 171220
Result number 5
Calculation in 2 m above ground

Project engineer: Jan Pons
Created: 2017-12-22
Processed with SoundPLAN 7.4, Update 2017-12-01

Ljudnivå LAeq24
i dB(A), inkl fasadreflex

Fasadnivåer som frihörsvärde

85 < 85
80 < 80
75 < 75
70 < 70
65 < 65
60 < 60
55 < 55
50 < 50

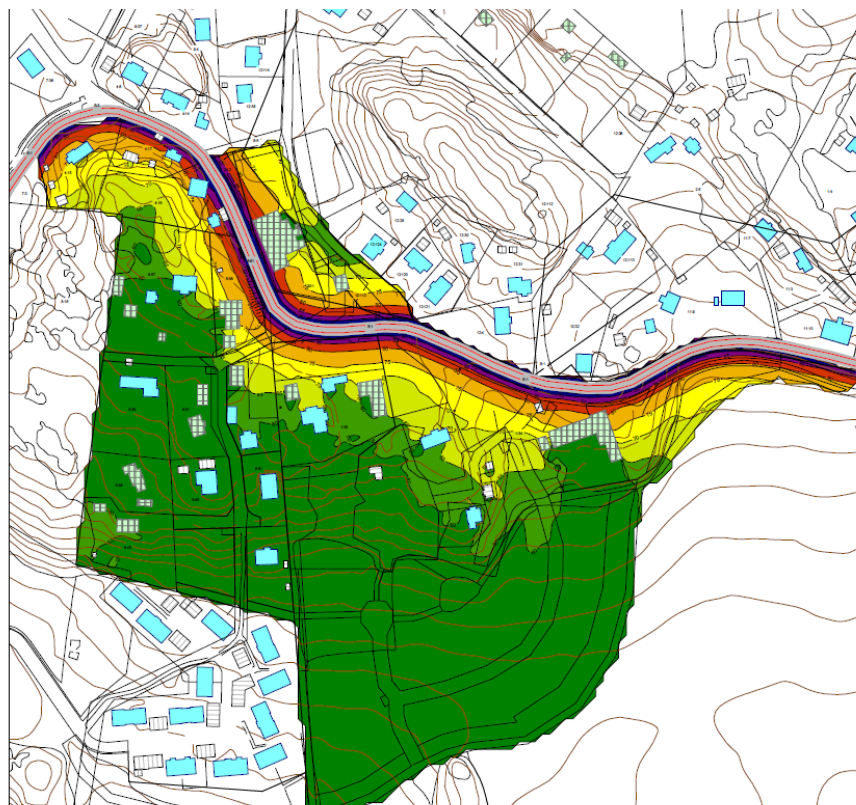
Teckenförklaring

Väg
Befästadhus
Befäst byggnad
Befäst komplement
Värde etc
Byggnad eni OP
Kommande planer
Bullerkydd
Beräkn punkt fased

(A3) Skala 1:2000
0 15 30 60 90 120 m

RAMBOLL

Buller efter utbyggnad, ekvivalentnivå.



Ekerö Kommun
Uppdrag: Kungsberg 1:34
Uppdragsnr. 1320031995

Framtida situation
Scenario Fullständig utbyggnad
Maximalnivå från vägtrafik
2 m över mark

Karta
AK102

Väg Leq Lmax utbred 2040 utbygg 171220
Result number 5
Calculation in 2 m above ground

Project engineer: Jan Pons
Created: 2017-12-22
Processed with SoundPLAN 7.4, Update 2017-12-01

Ljudnivå Lmax, road
i dB(A), inkl fasadreflex

95 < 95
90 < 90
85 < 85
80 < 80
75 < 75
70 < 70
65 < 65
60 < 60

Teckenförklaring

Väg
Befästadhus
Befäst byggnad
Befäst komplement
Värde etc
Byggnad eni OP
Kommande planer
Bullerkydd
Beräkn punkt fased

(A3) Skala 1:2000
0 15 30 60 90 120 m

RAMBOLL

Buller efter utbyggnad, maxnivå.

Störningar från hästverksamhet

Förutsättningar: Flera stall ligger runtomkring det aktuella planområdet. Ca 500 meter sydost om planområdet ligger Kungsberga ridskola. Dessutom finns stall i nordvästlig, östlig samt sydvästlig riktning från planområdet. Närmaste stall ligger på ca 150 meters avstånd från planområdet.

Ekerö kommuns miljönämnd har tagit fram riktlinjer för skyddsavstånd mellan hästhållning och bostäder. Dessa presenteras i tabellen nedan.

Kommundel	Antal hästar	Stall/ Bostad	Hästhållning/ Bostad	Hästhållning/ Tomtmark
Ekerö tätort och Stenhamra tätort	>50	200 m	200 m	
	21-50	200 m	200 m	
	6-20	200 m	200 m	
	1-5	200 m	100 m	
Övriga tätbebyggda områden	>50	200 m	100 m	
	21-50	200 m	100 m	
	6-20	150 m	75 m	
	1-5	100 m	50 m	30 m
Landsbygd	>50	200 m	100 m	
	21-50	150 m	50 m	30 m
	6-20	100 m	50 m	30 m **
	1-5	75 m *	50 m	30 **

*Skyddsavstånd till gödselvårdsanläggning bör dock vara minst 100 m

** Vid få hästar i större hagar kan kortare skyddsavstånd accepteras. Ett respektavstånd på 10 meter till tomtmark bör dock alltid upprätthållas.

Riktlinjer för avstånd mellan bostadsbebyggelse och hästhållning.

Förändringar: Då inget stall ligger närmare än 150 meter från planområdet klaras miljönämndens riktlinjer för skyddsavstånd till hästhållning. Inga särskilda åtgärder eller hänsynstagande bedöms därför krävas i detta avseende inom planområdet. Den parkväg som föreslås anläggas i områdets östra del och som ska kunna användas för ridning, bedöms inte heller utgöra en risk med hänsyn till riktlinjerna. En planbestämmelse som reglerar att endast komplementbyggnader får uppföras, har dock införts inom 10 meter från ridvägen.

Konsekvenser: För delar av tillkommande bebyggelse, anläggs ridväg på 10 meters avstånd från bebyggelsen. Med hänsyn till de tilltagna fastighetsstorlekarna, områdets lantliga karaktär samt att hästar endast passerar och inte kommer att vistas permanent på platsen, bedöms därmed avståndet mellan bebyggelsen och ridvägen vara tillräckligt stort.

Förorenad mark

Förutsättningar: En betydande del av planområdet, där ny bebyggelse planeras, utgörs av jordbruksmark. Denna typ av markanvändning kan medföra markföroreningar. På Kungsberga 30:1 har en bensinpump tidigare funnits. Det har vid tidigare tillfälle konstaterats att markföroreningar förekommit på fastigheten.

En miljöteknisk markundersökning har gjorts på jordbruksmarken, vid ladan samt vid Coop-butiken. Utredningen visar att jordbruksmarken har låga halter av både metaller och organiska ämnen och är under rapporteringsgräns eller under Naturvårdsverkets Riktvärden för Känslig Markanvändning (KM). Den utförda geotekniska utredningen visar att marken består av "naturlig jord" med låg föroreningsnivå.

Vid ladugården visar de analyserade organiska ämnena på halter under rapporteringsgräns eller under KM. Samtliga analyserade metaller utom koppar och zink visar på halter under rapporteringsgräns eller under KM. Zinkhalten ligger strax över riktvärdena för KM och kopparhalten överskred KM och även riktvärdet för Mindre Känslig Markanvändning (MKM).

Vid Coop-butiken visar utredningen att det inte förekommer några omfattande markföroreningar. Metallhalten är lägre än Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM i samtliga undersökta prover. I ett av sju prover överskreds halten av "Summa PAH med medelhög molekylvikt" och "Summa PAH med hög molekylvikt" riktvärdet för KM med underskred riktvärdet för MKM. Halten av övriga organiska ämnen underskrider riktvärdet för KM.

Förändringar: Markanvändningen inom jordbruksmarksområdet och vid ladugården kommer att förändras till "Känslig Markanvändning (KM)." Marken ska vara användbar av vuxna och barn i enlighet med planerad markanvändning utan risker för hälsa och miljö från markföroreningar.

Konsekvenser: Möjligheterna att uppmärksamma och avhjälpa markföroreningar förbättras till följd av detaljplanen.

Havsnivåhöjningar och klimatförändringar

Förutsättningar: Planområdet ligger inte inom ett område som utpekats som ett riskområde för översvämning.

Förändringar: I och med de förändringar som detaljplanen medför kan, med framtida klimatförändringar inräknade, dagvattenflödet öka med ca 60 %. Se vidare under rubrik *Dagvatten*.

Konsekvenser: De ökade dagvattenflödena kan leda till översvämning. Åtgärder som syftar till att fördröja dagvatten ska därför genomföras. Se vidare under rubrik *Dagvatten*.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

I detaljplan ska anges vem som är huvudman för den allmänna platsmarken, det vill säga mark för gator/vägar, gång- och cykelvägar samt grönytor. I den här detaljplanen ska både enskilt och kommunalt huvudmannaskap gälla. Vägar och naturmark har i dagsläget uppdelat skötselansvar där Trafikverket sköter Kungsbergavägen-Stavsborgsvägen genom Kungsberga. Ekerö kommun sköter gc-väg längs Trafikverkets väg samt bussvändslingan vid Kungsberga-vägen-Kvarnvägen. Övriga allmän platsmark sköts av enskild huvudman Kungsberga vägförning, alternativt fastighetsägare i området.

Ekerö kommun är huvudman för allmän platsmark inom VÄG, ÅTERVINNING samt GCR-VÄG. Trafikverket är väghållare för Kungsbergavägen- Stavsborgsvägen inom VÄG. För gång- och cykelvägen inom VÄG samt tillkommande GCR-VÄG är Ekerö kommun väghållare. Tillkommande GCR-VÄG är en utbyggnad av kommunens gång- och cykelvägnät enligt Ekerö kommuns gång- och cykelvägplan.

I aktuell detaljplan är kommunen inte huvudman för allmän platsmark avseende GATA, NATUR, PARK och GC-VÄG. I Ekerö kommun ska, enligt beslut i kommunstyrelsen, enskilt huvudmannaskap i princip gälla, vilket är fallet för angiven mark idag. Kommunens skäl för enskilt huvudmannaskap i aktuell detaljplan baseras dels på den i dagsläget delade förvaltningen av allmän platsmark i området samt de riktlinjer för behandling av huvudmannaskap

i detaljplaner som kommunstyrelsen beslutade 1988-04-26. Vidare hänvisar kommunens till gällande översiktsplan, som antogs av kommunfullmäktige 2018-03-06, att enskilt huvudmannaskap tillämpas vid planläggning av allmän platsmark. Allmän platsmark inom detaljplanen berör fastigheterna Kungsberga S:1, S:5, 1:34, 4:16, 6:51, 12:112, 20:2 och 34:2.

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

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft. Genomförandetiden inom Kungsberga 1:34 är 10 år och inleds 1 år efter det att detaljplanen vinner laga kraft. Detta på grund av att ett år krävs för att bygga ut kommunalt VA.

Genomförandeavtal

Exploateringsavtal ska upprättas med fastighetsägarna inom detaljplanen antagande. Exploateringsavtalet reglerar åtgärder och kostnader för åtgärder kopplade till bland annat anläggande av vägar och VA, dagvattenhantering, utformning och iordningställande av naturmark och parker enligt skötselplan samt ansökan om lantmäteriförrättning avseende bildande av gemensamhetsanläggning m.m.

Anläggning (planbestämmelse)	Anläggningens ägare	Genomförandeansvarig	Driftansvarig
VÄG (Kungsbergavägen- Stavsborgsväg)	Trafikverket	Ekerö kommun	Trafikverket
VÄG (gc-väg)	Ekerö kommun	Ekerö kommun	Ekerö kommun
VÄG (Kvarnvägen/ bussvändslinga)	Ekerö kommun	Ekerö kommun	Ekerö kommun
GATA (Kvarnvägen)	Villaförening äger, Vägförening driftansvar	Vägförening	Vägförening
GATA (Bygärdesvägen)	Gemensamhetsanläggning	Fastighetsägare	Gemensamhetsanläggning
GATA (ny inom Kungsberga 1:34)	Fastighetsägare	Fastighetsägare	Gemensamhetsanläggning
GC-VÄG (inom Kungsberga 1:34)	Fastighetsägare	Fastighetsägare	Gemensamhetsanläggning
GC-väg (inom Kungsberga 6:51 och S:1)	Gemensamhetsanläggning	Fastighetsägare	Gemensamhetsanläggning
GCR-VÄG	Ekerö kommun	Ekerö kommun	Ekerö kommun
PARK (inom Kungsberga 1:34)	Fastighetsägare	Fastighetsägare	Gemensamhetsanläggning
PARK (inom Kungsberga 34:2)	Fastighetsägare	Fastighetsägare	Gemensamhetsanläggning
NATUR (inom Kungsberga 1:34)	Fastighetsägare	Fastighetsägare	Gemensamhetsanläggning
NATUR (inom Kungsberga 34:2)	Fastighetsägare	Fastighetsägare	Gemensamhetsanläggning

B	Fastighetsägare	Fastighetsägare	Fastighetsägare
H	Fastighetsägare	Fastighetsägare	Fastighetsägare
C	Fastighetsägare	Fastighetsägare	Fastighetsägare
P	Fastighetsägare	Fastighetsägare	Fastighetsägare
E	Fastighetsägare	Ellevio	Ellevio
ÅTERVINNING	FTI	Ekerö kommun	FTI
Kommunalt vatten och spillvatten (i allmän platsmark)	Ekerövatten	Ekerövatten	Ekerövatten

Ansvarsfördelning

Ovan redovisas förslag till ansvarsfördelning vad gäller genomförande och drift av mark och anläggningar inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägande

Fastigheten Kungsberga 1:34 ägs av Småa AB, övriga fastigheter inom kvartersmark ägs av enskilda fastighetsägare. Ekerö kommun äger Kungsberga 20:1. Vidare är del av vägmark samfällad genom Kungsberga S:1 och S:5.

Allmän platsmark

All planlagd allmän platsmark (GATA, VÄG, PARK och NATUR) samt E-område inom Kungsberga 1:34 ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens fastighet Kungsberga 20:2 genom fastighetsreglering enligt exploateringsavtal. Allmän platsmark GCR-VÄG inom Kungsberga 34:2 avses inlösas till kommunens fastighet Kungsberga 20:2 genom fastighetsreglering. PARK inom Kungsberga 34:2 kommer inte att överföras till kommunens fastighet, om intresse finns kan en gemensamhetsanläggning eller bostadsrättsföreningen Skepparn förvärva marken.

Allmän platsmark VÄG och GATA inom Kungsberga S:1, S:5, 4:16 och 12:112 avses inlösas till kommunens fastighet Kungsberga 20:2 genom fastighetsreglering. Allmän platsmark VÄG inom Kungsberga 12:112 avses inlösas till kommunens fastighet Kungsberga 20:2 genom fastighetsreglering. Allmän platsmark VÄG, NATUR och ÅTERVINNING inom Kungsberga 30:1 avses regleras till kommunens fastighet Kungsberga 20:2 genom fastighetsreglering.

Kvartersmark

Inom kvartersmark medger planen fastighetsreglering och avstyckning i enlighet med planbestämmelser. Avstyckning och fastighetsreglering för kvartersmark inom Kungsberga 1:34 ska ske enligt planbestämmelser och i huvudsak enligt med planens gestaltungsprogram. Viss kvartersmark kan enligt plan regleras från Kungsberga 1:34 till Kungsberga 1:35, respektive Kungsberga 30:1, 12:112 och 12:23 och då enligt särskild överenskommelse mellan berörda fastighetsägare.

E-område inom Kungsberga 1:34 ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens fastighet Kungsberga 20:2 och upplåts till Ellevio genom markupplåtelseavtal.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning ska bildas för allmän platsmark GATA och GC-VÄG inom Kungsberga 1:34 och bekostas av fastighetsägaren. Kungsberga GA:8 avses omprövas för att inkludera

allmän platsmark GC-VÄG och GATA inom Kungsberga 6:51 och Kungsberga S:1 och bekostas av berörda fastighetsägare. Vid omprövning hos Lantmäteriet bör gemensamhetsanläggningens betydelse för Kungsberga 34:5 beaktas. Kungsberga GA:5 avses omprövas för reglering till kommunalt huvudmannaskap för allmän platsmark VÄG (Kvarnvägen/bussvändslinga) och bekostas av kommun.

Gemensamhetsanläggning ska bildas för allmän platsmark NATUR och PARK inom Kungsberga 1:34, 6:51, 30:1 och 34:2 och bekostas enligt beslut av Lantmäteriet.

Gemensamhetsanläggning för tillfartsväg [g1] ska bildas på del av Kungsberga 1:34 och bekostas av fastighetsägaren. Inom del av Kungsberga 1:34 ska gemensamhetsanläggning bildas för parkering [g2] tillhörande tillkommande bostäder inom berört kvarter och bekostas av fastighetsägaren.

Plankartan medger av gemensamhetsanläggningar för avfallshantering [g3] för berörda bostadskvarter för de fastigheter där sophämtning ej kan ske från väg utan vändplansmöjligheter i enlighet med gällande kommunala riktlinjer. Åtgärden bekostas av berörda fastighetsägare.

Servitut/ledningsrätt/avtalsservitut

Ledningsrätt ska bildas för vatten- och avloppsledningar inom u-område inom Kungsberga 1:34 och 34:2. Befintlig ledningsrätt (Lr 0125-89/65.1) inom väg och kvartersmark hindras ej av detaljplan.

Befintlig ledningsrätt för tele (Lr 0125-92/88.1) behöver flyttas för att möjliggöra byggnation inom kvartersmark bostäder på del av Kungsberga 1:34. Flytt av befintliga ledningar inom ledningsrätt samt ansökan om ändring av befintlig ledningsrätt bekostas den som initierar flytt.

Befintligt avtalsservitut för kraftledning (0125IM-10/9755.1, Ellevio AB är innehavare) kan komma att beröras av åtgärder inom planområdet. Flytt av befintliga ledningar enligt avtalsservitutet sker då enligt särskild överenskommelse mellan berörda parter.

E-område inom Kungsberga 1:34 ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens fastighet Kungsberga 20:2 och upplåtas till Ellevio AB genom markupplåtelseavtal.

Officialservitut 01-FÄR-634.1 kan komma att upphävas genom ombildning av Kungsberga GA:8.

Avtalsservitut för väg mm inom Kungsberga 30:1 (01-IM6-96/5499.1) och Kungsberga 1:34 (01-IM6-96/5219.1) avses upphävas vid fastighetsreglering av VÄG till Kungsberga 20:2

Nyttjanderättsavtal avseende angöring till ÅTERVINNING ska tecknas mellan fastighetsägare till Kungsberga 30:1 och Förpackning och Tidnings Insamlingen.

Väg 808 (Kungsbergavägen och Stavsborgsväg) upplåts med vägrätt till Trafikverket vilket ska fortsätta att gälla inom planområdet.

Tekniska frågor

Vatten, spillvatten och dagvatten

Från 1 maj 2014 övergick den kommunala VA-verksamheten till Roslagsvatten AB med dess dotterbolag Ekerö-vatten AB som anläggningsägare. Samtliga fastigheter inom planområdet som inte redan är anslutna till kommunens vatten- och spillvattenanläggning ska anslutas genom Roslagsvattens försorg. En anslutningspunkt ska dras fram till varje enskild fastighet.

Till detaljplanen hörande dagvattenrening erfordras åtgärder i huvudsak genom anläggandet och iordningställande av diken inom GATA och NATUR dike inom Kungsberga 1:34. Kommunalt verksamhetsområde för dagvatten bildas inom Kungsberga 1:34. Dagvattenutredningen anger även att infiltrationslösningar behöver tillkomma inom kvartersmark inom Kungsberga 1:34. Hårdgjorda och gröna ytor kan utföras så att ytvattnet får möjlighet att infiltreras till underliggande marklager. Det kan ske genom infiltrationszoner längs ytor som gränsar till asfaltsbelagda körytor. Regnvatten bör omhändertas så nära källan som möjligt genom lokalt omhändertagande av dagvatten, dvs. möjliggöra infiltration i marken så att regnvattnet inte leds bort och orsakar kapacitetsproblem nedströms i ledningsnätet.

Avfall

Inom planområdet och i direkt angränsande gäller kommunal sophantering. Gemensam uppställningsyta för sopkärl medges i planen inom g3 för de fastigheter som inte nås innan en vändplan. Gemensamhetsanläggning kan upprättas för detta. Befintlig återvinningsstation flyttas till norra Kungsberga 30:1.

Uppvärmning

Uppvärmning föreslås ske med vattenburet system.

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

Ny GATA och GC-väg inom Kungsberga 1:34 ska uppföras enligt kommunens standard och i huvudsak enligt upprättat gestaltungsprogram. GCR-VÄG ska utformas med gemensam gång- och cykelväg samt separat ridväg inom angivet område.

Vägbana och vändyta inom GATA på Bygärdesvägen/Kungsbergavägen iordningställs av berörda fastighetsägare och ska utformas enligt kommunens dokument Avfallshantering - Råd och anvisningar för utrymme och transportvägar. GC-VÄG inom Kungsberga 6:51 ska iordningställas huvudsak enligt kommunens standard och bör hårdgöras med lämpligt ytskikt.

Kvarnvägen/Bussvändslinga (inom allmän platsmark VÄG) utformas i möjligaste mån utifrån gällande riktlinjer för utformning och infrastruktur med hänsyn till busstrafik (RiBuss) samt framkomlighet för långsmed Kvarnvägen och Kungsbergavägen. Angöring för oskyddade trafikanter från kommunal gc-väg till busshållplatser vid vändslingan ska säkras vid ombyggnad.

El, tele och transformatorstation

Inom planområdet finns plats för ny transformator med beteckningen E som ska anslutas till Ellevios el-nät.

Naturvärden

Utformning och iordningsställande av NATUR och PARK inom Kungsberga 1:34 regleras i exploateringsavtal. Skötsel av område med naturvärden ska skötas enligt framtaget skötselprogram. Planbestämmelser ska iakttas för att bevara naturvärden.

Geoteknik

Utredning av de geotekniska förhållandena har genomförts och byggnader inom det nya bostadsområdet behöver grundläggas med pålning eller liknande teknik. Vägar behöver med största sannolikhet anläggas med kompensationsgrundläggning.

Markmiljö och fyllnadsmassor

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

Ekonomiska frågor

Mark

Allmän platsmark inom Kungsberga 1:34 regleras till Kungsberga 20:2 genom fastighetsreglering enligt exploateringsavtal. Allmän platsmark GCR-VÄG inom Kungsberga 34:2 avses inlösas till kommunens fastighet Kungsberga 20:2 genom fastighetsreglering. PARK inom Kungsberga 34:2 kommer inte överföras till kommunens fastighet, om intresse finns kan en gemensamhetsanläggning eller bostadsrättsförening Skepparn förvärva marken.

Ersättning för markintrång allmän platsmark så som GATA, NATUR och ÅTERVINNING regleras i särskild överenskommelse mellan berörda fastighetsägare alternativt vid lantmäteriför rättning.

Kostnader för fastighetsbildning och bildande ny gemensamhetsanläggning alternativt omprövning av befintlig gemensamhetsanläggning tas ut av Lantmäteriet enligt gällande taxa. Kostnadsfördelning regleras av Lantmäteriet om inte annat har avtalats.

Exploateringskostnader

Upprustning och anläggande av nytillkommande vägar och grönområden inom Kungsberga 1:34 bekostas av exploitören enligt exploateringsavtal. Upprustning och anläggande av nytillkommande vägar och grönområde kommer att bekostas av exploitören genom träffande av exploateringsavtal.

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

VA-anläggningsavgift

Vid anslutning till det kommunala VA-nätet tillämpas kommunens VA-taxa. Avgiftsskyldighet inträder när anslutningspunkt upprättats.

Skyddsbestämmelser (q)

Med hänsyn till den värdefulla bebyggelsen i centrala Kungsberga införs i detaljplanen skyddsbestämmelser för vissa byggnader (kvarnen, gårdstruktur mm). Syftet är att bevara områdets kulturmiljö och landskapsbild.

Fastighetsägare har rätt till ersättning för fastigheter som berörs av skyddsbestämmelser enligt 4 kap. 8 § 1 eller 16 § 3. Rätten till ersättning gäller dock endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten vilket det inte anses göra.

Bestämmelser av detta slag innebär förhöjda krav på arbeten som utförs på bebyggelsen. I samband med antagande av detaljplanen behöver anspråk på ersättning för fördyrande åtgärder göras, om någon ersättning ska vara aktuell.

Planavgift

Kostnaden för att upprätta detaljplanen regleras i planavtal.

Vid bygglovsprövning kommer planavgifter och bygglovsavgifter att tas ut enligt gällande taxa.

PLANPROCESSEN

Planen går nu in i granskningsskedet. Myndigheter, sakägare och andra berörda parter informeras och bereds tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget. Efter granskningstiden kommer granskningsutlåtandens slutsatser och förslag till fortsatt arbete beaktas. Eventuellt kan mindre justeringar behöva göras utifrån de synpunkter som då kommit in. Därefter kan detaljplanen godkännas av Kommunstyrelsen och sedan antas av Kommunfullmäktige.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Planhandlingarna har tagits fram av tjänstepersoner på Miljö- och stadsbyggnadskontoret i samarbete och diskussion med Teknik- och exploateringskontoret.

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSKONTORET

Tommie Eriksson
Miljö- och stadsbyggnadschef

Gustaf Bowin
Planarkitekt