

**Detaljplan för Söderberga (Söderberga 1:9 m.fl.), på Färingsö
i Ekerö kommun, Stockholms län**

Dnr. PLAN.2010.17

PLANBESKRIVNING



HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Illustration
- Gestaltungsprogram
- Fastighetsförteckning

Ytterligare handlingar:

- Behovsbedömning, Stadsarkitektkontoret, 2015-11-09
- Bullerutredning, Combitech, 2014-06-17
- Utredning av markavvattningsföretag, Structor, 2011-06-29
- Arkeologisk utredning, etapp 1 och 2, Stiftelsen kultur- miljövärd,
- Dagvattenutredning, WSP, 2014-06-13

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	3
Bakgrund	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Förfarande	3
Preliminär tidplan för planarbetet	3
PLANDATA	3
Lägesbestämning, areal och avgränsning	3
Markägoförhållanden	3
AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	4
Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap MB	4
Särskilda hushållningsbestämmelser och Natura 2000, 4 kap MB	4
Miljö kvalitetsnormer, 5 kap MB	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktsplan	5
Kulturmiljöprogram	5
Detaljplaner	5
Program	6
Vattenskyddsområde	7
BEHOVSBEDÖMNING AV MKB	7
Sammanfattning	7
Kommunens ställningstagande	8
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	8
Mark och vegetation	8
Bebyggelseområden	10
Friytor	12
Gator och trafik	12
Teknisk försörjning	14
Hälsa och säkerhet	16
GENOMFÖRANDE	19
Organisatoriska frågor	19
Fastighetsrättsliga frågor	19
Tekniska frågor	22
Ekonomiska frågor	23
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	24

INLEDNING

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ytterligare bostäder med en variation av villor, radhus, kedjehus och mindre flerbostadshus i området och att de tillkommande samt befintliga fastigheterna kan anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. De nya bostäderna ska anpassas till områdets karaktär avseende dess storlek, utformning och placering på fastigheten.

Syftet är också att förbättra trafiksäkerheten inom området genom att bredda Tureholmsvägen samt att förbättra säkerheten för oskyddade trafikanter genom att bygga en gång- och cykelväg längs Tureholmsvägen. Vidare är syftet att utveckla den natur som finns i området så att allmänhetens tillgång till den bibehålls, samt att befintliga naturområden utvecklas och sköts för att behålla/utveckla den biologiska mångfalden.

Förfarande

Planprocessen drivs med ett så kallat utökat planförförande, vilket bland annat innebär att förslaget till detaljplan kommer att kungöras, samrådask och granskas innan det kan tas upp för godkännande och antagande. Tidpunkten för laga kraft förutsätter att detaljplanen inte överklagas.

Kungörelse

Samråd

Samråds-
redogörelse

Underrättelse

Granskning

Gransknings-
utlåtande

Antagande

Laga kraft

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

Preliminär tidplan för planarbetet

Beslut om samråd	nov	2015
Samråd	jan-feb	2015-2016
Beslut om granskning	maj	2016
Granskning	maj	2016
Godkännande i KS	okt	2016
Antagande i KF	okt	2016

PLANDATA

Lägesbestämning, areal och avgränsning

Planområdet är ca 36 ha och är beläget på södra Färingsö. Området gränsar till Svanhagen i norr, en golfbana i öster samt i övrigt skogs- och åkerlandskap.

Markägoförhållanden

Söderberga 1:9 ägs av Ekerö kommun och Söderberga 1:14 ägs av NCC AB. I övrigt ägs området av privata fastighetsägare. Exakta markägoförhållandena framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

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 m.m. 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 påtaglig skada på områdena.

Planförslaget innebär en förtätning av ett bebyggt område som ska utvecklas enligt kommunens översiktsplan. Planförslaget bedöms vara förenligt med bestämmelserna, då större ytor brukningsvärd jordbruksmark inte tas i anspråk. Ingen skogsmark av nationellt betydelse tas heller i anspråk.

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. Passager till skogs- och friluftsområden säkras upp i detaljplanen, vilket bedöms vara positivt för riksintresset.

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.

Det finns idag inga indikationer på att gällande miljökvalitetsnormer 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 miljökvalitetsnormer.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Gällande översiktsplan för Ekerö kommun antogs 13 december 2005. 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 kommunens största satsning på utbyggnad av bostäder ligga. 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, service och Svanängens idrottsplats ändå ska kunna utvecklas vid knut- och servicepunkten i Svanhagen.

Det är 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.

I översiktsplanen utpekas ett vägreservat för ny trafiklänk mellan Enlunda och Svanhagen som ett alternativ till Färentunavägen.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

Kulturmiljöprogram

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 på impediment. Frukt- och trädgårdsnäringen har lämnat spår i landskapet. Idag utgör hästnäringen och den pågående inflyttningen viktiga inslag i miljön.

Följande riktlinjer anges för södra Färingsös kulturlandskap som utöver odlingslandskapet även består av Skå, Skå barnby och Stenhamra med stenhuggarbyn.

- 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

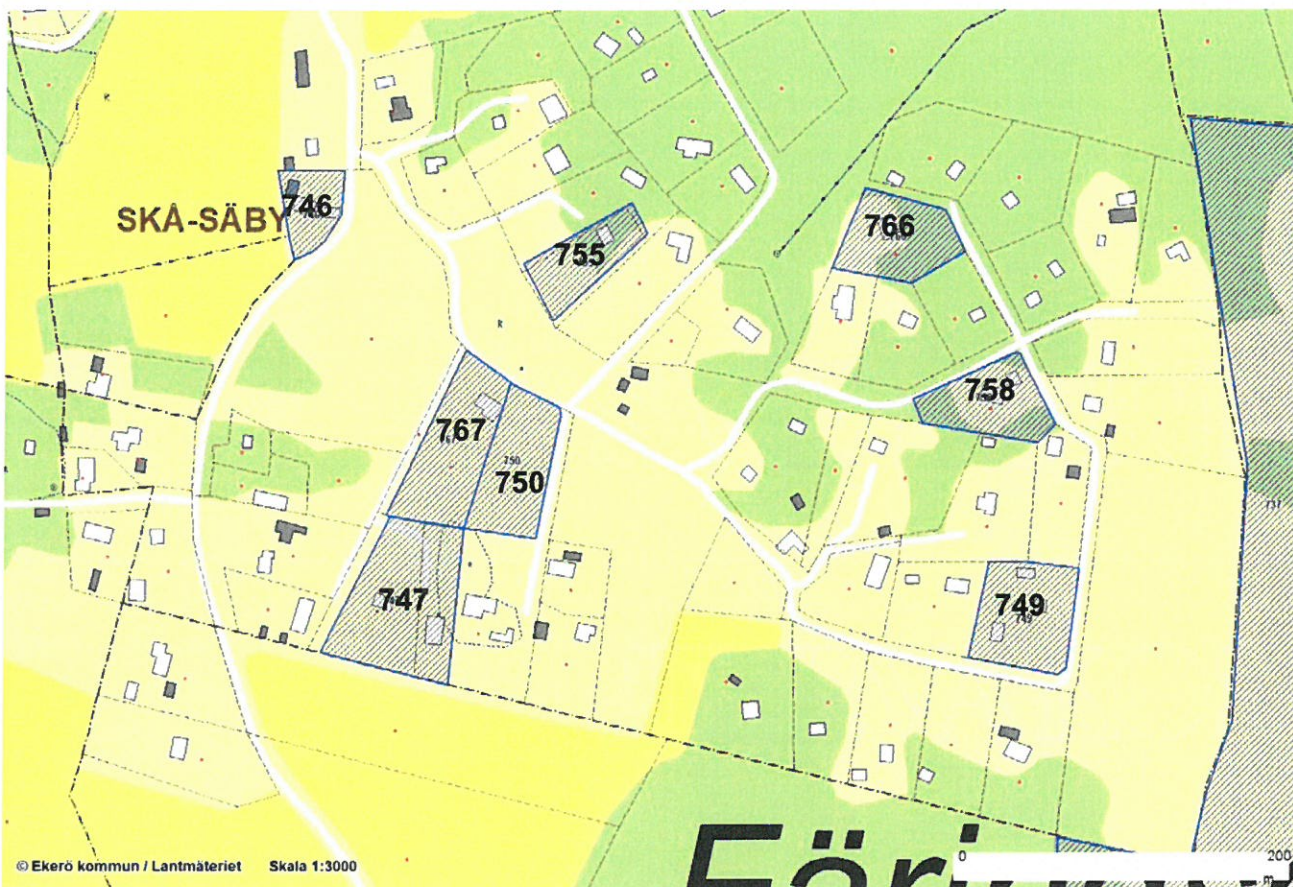
Detaljplaner

Planområdet är till största del inte planlagt. Det finns dock åtta frimärksplaner inom planområdet som vunnit laga kraft mellan 1998-2001.

Lista över befintliga detaljplaner inom planområdet		
Plannummer	Innehåll	Genomförandetidens giltighet
746	En bostadstomt	2013-11-30
747	Två bostadstomter	2014-01-08
749	En bostadstomt	2014-08-26
750	En bostadstomt	2014-10-18
755	En bostadstomt	2016-04-19
758	En bostadstomt	2016-07-12
766	En bostadstomt	2017-07-09
767	En bostadstomt	2017-07-09

Detaljplan nummer 747, 749, 750, 755 samt 767 föreslås upphävas och ersättas med denna detaljplan. För detaljplan nummer 747, 749 samt 750 har genomförandetiden utgått eller utgår senast i slutet av 2014.

För detaljplan nummer 755 samt 767 bedöms vatten- och avloppsutbyggnaden vara en sådan förutsättning som inte kunnat förutses vid planläggningen varför genomförandetiden kan undantas och en ändring är motiverad enligt 4 kap 9 § PBL. Ekerö kommuns vatten- och avloppsplan antogs av kommunfullmäktige 2013-04-26. Innan planen fanns inga givna tidsramar för när en VA-utbyggnad skulle ske. Motiv anses därför numera finnas till varför dessa fastigheter är lämpliga att styckas av. Markanvändningen för dessa fastigheter kommer inte att förändras. De detaljplaner som inte kommer att ersättas med denna detaljplan har bedömts vara olämpliga att stycka av med anledning av tomtstorlekar, bebyggelsens nuvarande placering eller dylikt.



Karta över detaljplaner inom planområdet.

Program

Enligt äldre plan- och bygglagen, PBL 5 kap 18 §, ska ett program som anger utgångspunkter och mål för planen tas fram om det inte anses onödigt. Den 23 februari 2010 gav kommunstyrelsens arbetsutskott stadsarkitektkontoret i uppdrag att ta fram ett program för Skå-Berga 1:12 m.fl. (Svanhagen). Detta gjordes gemensamt med planuppdraget för Söderberga samt delar av Skå-Eneby.

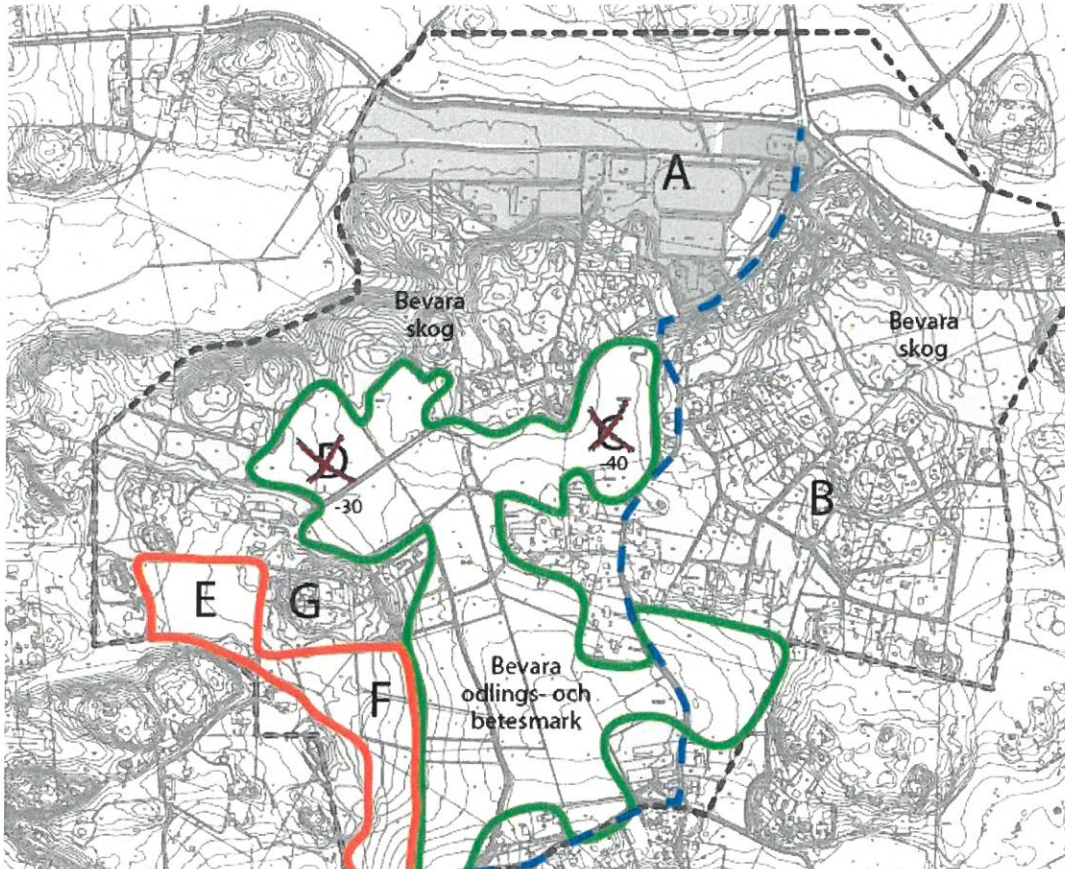
Programmet undersökte hur knutpunkten kan utvecklas samt var och hur många bostäder som kan skapas i närområdet. Efter programsamråd reviderades programmet i form av ett PM och godkändes av Kommunstyrelsens arbetsutskott 2014-06-10 § 100.

Totalt föreslås en förtätning med ca 140 nya bostäder för planområdet, motsvarande område B. Inför programsamråd föreslogs bostadsbebyggelse i område C. Vid en sammanvägd bedömning angav stadsarkitektkontoret att konsekvenserna för jordbruksverksamheten, landskapsbilden och de kulturvärden som finns blir för påtagliga varför föreslagna bostäder inom området utgick.

Komplettering av bostadsbebyggelsen föreslås i form av småhusbebyggelse. Vid exploatering på åkermarken/de öppna fälten ska stor hänsyn tas till landskapsbilden och kulturlandskapet, både avseende

bebyggelsens placering och utseende. De nya bostäderna ska anpassas till områdets karaktär, både avseende dess storlek, utformning och placering. För bebyggelse vid öppet kulturlandskap bör byggnaderna uppföras med träfasad i jordiga kulörer samt med sammanhållna takmaterial. Programmet anger att ett gestaltningsprogram ska upprättas.

Tureholmsvägen är den primära huvudvägen i närområdet och ska anpassas till en tillräcklig bredd för att klara mötande kollektivtrafik samt vara utbyggd med en bred och trafiksäker gång och cykelbana.



Programförslagets delområden. Område C och D har utgått efter programsamrådet.

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. Skydds föreskrifterna finns att ta del av hos de medverkande instanserna och ska beaktas vid exploatering av planområdet.

BEHOVSBEDÖMNING AV MKB

Under framtagandet av aktuellt planförslag har en behovsbedömning gjorts för att bedöma om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen presenteras i ett separat dokument, daterat oktober 2015. Konsekvenserna av planens genomförande beskrivs också i denna planbeskrivning.

Sammanfattning

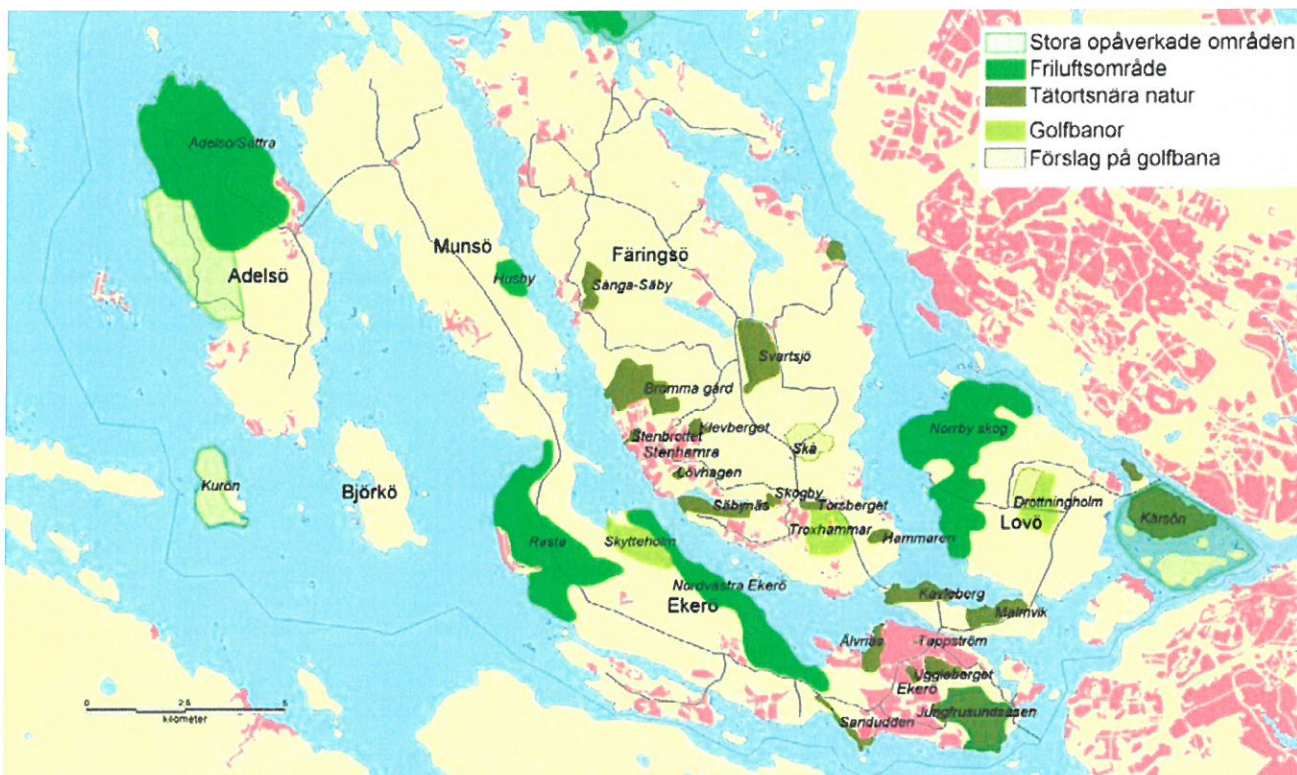
Kommunen har genomfört en behovsbedömning enligt PBL 4 kap 34 § och miljöbalken 6 kap 11 § för aktuell plan. Planförslaget bedöms vara förenligt med bestämmelserna i Miljöbalken. Vid behovsbedömningen har kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4 särskilt beaktats och inte ansetts vara uppfyllda. Bilaga 4 till MKB-förordningen anger vilka karaktäristiska egenskaper i planen som ska bedömas samt vad som ska beaktas med hänsyn till typen av påverkan och vilket område som kan komma att påverkas.

En preliminär behovsbedömning upprättades under programsamrådet. Programmet behandlade ett geografiskt stort område och innehöll många olika typer av bebyggelse. Kommunen anser därför att det är lämpligt att göra en ny behovsbedömning och samråda med länsstyrelsen.

En ny behovsbedömning är gjord i samband med framtagandet av samrådshandlingarna i form av en checklista. Av checklistan framkommer att det finns en risk för betydande miljöpåverkan för landskapsbilden, men att det sammantaget inte finns risk för betydande miljöpåverkan.

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.



Tätortsnära natur, enligt översiktsplanen från 2005.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark och vegetation

Natur

Förutsättningar: Det naturnära läget och det omgivande landskapet utgör en stor del av områdets karaktär. Landskapet består av ett öppet odlingslandskap omgivet av åkerholmar och kuperad skogsterräng som tillsammans skapar en serie landskapsrum. Typiska inslag i de skogsområden och åkerholmar som omger åkerlandskapet är körsbär, ask, asp, slånbar och nyponros. De skogsbevuxna höjderna är till stor del bevuxna med barrträd, till största del av tall- och granskog. Från Skå kyrka sluttar odlingslandskapet mot söder och öster ner till Mälaren. Åkrar och hagar längs Söderbergas vägar ger överblick över landskapet.

I kommunens naturinventering från 2002 redovisas Torsberget med dess upplevelsevärda skog med mycket högt värde för skogskänsla samt mycket högt variationsrikt värde. Området är med omnejd även utpekad som tätortsnära natur i kommunens översiktsplan. Torsberget är en gammal blädad bondeskog som en

gång har varit betad. Inslag av lövträd och hållmarker förekommer vilket bidrar till skogens karaktär. Den innehåller även hållar, senvuxna träd, kryptogamflora och rikligt med död ved som utgör nyckelbiotop enligt skogsstyrelsens naturinventering från år 1998.

Övriga naturområden är äldre beteshagar som inte verkar betas längre. Det finns även några skogsdungar och en åkerholme inom planområdet som är värdefulla.

Förändringar: Viss nybebyggelse kommer att ske på föredetta jordbruksmark och mark som idag betraktas som öppen. Den mark som föreslås styckas av och bebyggas har dock låga naturvärden och bedöms inte heller ha någon viktig roll i ett större sammanhang av naturmark. Tillgången till Torsberget som tätortsnära natur förstärks genom att passagera till skogen detaljplaneläggs som allmän platsmark; Natur.

Vissa områden längs med Söderbergavägen som föreslås bli allmän platsmark; natur i planområdet är idag privatägda och instängslade, vilket innebär att de idag är otillgängliga för människor och djur.

Områden som betecknas som allmän platsmark; natur har olika egenskaper i plankartan (t.ex. passage, äng, träd, skog). Detta för att beskriva områdets karaktär, hur det ska skötas och vilket värde som ska bevaras eller utvecklas. Skötselplan för naturområdena ska upprättas för att uppnå en ändamålsenlig skötsel.

Geotekniska förhållanden

Förutsättningar: Enligt Sveriges geologiska undersökning, 2012, består området av glaciallera, berg eller morän. Norr om Söderbergavägen består marken mestadels av berg. Söder om Söderbergavägen består marken mestadels av glaciallera. Vid bebyggelsen runt Skogbyvägen består marken främst av berg eller morän.

År 2013 gjordes ett examensarbete i form av en GIS-analys av ras- och skredrisk över hela kommunen. Studien utreder förutsättningarna och sannolikheten för ras och skred inom hela kommunen och baserades på data över sluttningslutning, jordartstyp, avrinning, närhet till vattendrag och erosion. Dessa faktorer kombinerades sedan i en heuristisk, kvalitativ riskanalys. Enligt resultatet finns det skredförutsättningar inom planområdet.

Förändringar: En geoteknisk utredning kan komma att behöva tas fram med anledning av skredförutsättningarna i området. Samråd med SGI behöver ske.

Radon

Förutsättningar: Enligt en översiktlig utredning är planområdet högriskområde för radon. Inom planområdet finns morän, sand eller grus med förhöjda halter av radium-226 eller med radonhalt över 50 000 Bq/m³.

Förändringar: Bebyggelse där personer vistas mer än tillfälligt bör utföras radonsäkert om inte nya detaljerade mätningar visar annat resultat. En upplysning om detta läggs in i plankartan.

Arkeologi

Förutsättningar: Fasta fornlämningar är skyddade enligt Kulturmiljölagen (1988:950). Södra Färingsö är rikt på fornlämningar och flertalet av de fornlämningar som finns i området är gravfält, stensättningar och någon runristning. I samband med detaljplanen har två arkeologiska utredningar, etapp 1 och 2, genomförts under hösten 2014 och våren 2015. Utredningarna syftade till att bekräfta redan kända fornlämningar men också undersöka om det finns platser inom området där dolda fornlämningar kan finnas.

I den första utredningen, etapp 1, hittades sammantaget sex nya fornlämningar varav tre stycken utgör troliga boplatsoområden. Skå 97:1 har fått en ny, större avgränsning. Skå 17:1 samt 16:1 föreföll påtagligt skadade och Skå 54:1 har flyttats till ett nytt läge. Skå 19:2 har bedömts utgöra en skärvtenshöj och kategoriseras numera som en fornlämning. Skå 19:3, tidigare registrerad som skärvtenshöj verkar däremot vara borttagen/förstörd. Tre boplatslägen identifierades som aktuella för fortsatt utredning,

objekt 14, 21 och 22.

I den andra utredningen, etapp 2, var syftet att utreda om boplatslägena 21 och 22 samt berörd del av Söderberga bytomt, Skå 97:1, utgjorde fornlämning. Objekt 21 ligger strax söder om gravfältet Skå 18:1. Där framkom en liten boplatz i form av två härdar/härdrest, en skärvstensansamling och keramik av förhistorisk typ. Lämningarna fanns i ett schakt och inga ytterligare lämningar påträffades i närliggande schakt. I den centrala delen av objekt 22, framkom en boplatz norr om och i nära anslutning till två skärvstenshögar (Skå 19:1 och 19:3). Lämningarna bestod av en härd/härdrest, sju stolphål samt, på ett impediment, ett tunt kulturlager med fynd av en keramikskärva av förhistorisk karaktär. I den södra delen av objekt 22, nära gravfältet Skå 61:1, framkom en härd. Denna kan möjligen knytas till ett äldre odlingslager som framkom strax norr om denna, men inga ytterligare lämningar framkom runt denna. Två enstaka keramikskärvor som påträffades i ploglagret, i områdets östra del, kan inte knytas till någon fornlämning. Vid Söderberga bytomt, Skå 97:1, berördes den nordvästligaste delen av planerad bebyggelse och ytan utmed vägen, på den västra sidan, av planerad vägbreddning. Inga fornlämningar framkom i de två schakt som grävdes där.

Förändringar: De områden som räknas som fornlämningar markeras i plankartan med en tunn röd streckad linje för att synas bättre, och en upplysning införs om att området är fornlämningsrikt och att antikvarisk expertis bör kontaktas vid bygglov samt att det råder anmälningsplikt vid eventuella fynd. De områden som ligger inom kvartersmark för bostäder föreslås inte att få prickmark eller förbud mot schaktning, då det enligt tidigare remissvar i andra detalplaner från Länsstyrelsen framgår att prickmark och förbud mot schaktning inte tillräckligt skyddar fornlämningarna p.g.a. bl.a. osäker utbredning.

Större delen av boplatzen inom objekt 22 blir allmän platsmark; Natur.

Bebyggelseområden

Bebyggelse

Förutsättningar: En stor del av den bebyggelse som finns på Södra Färingsö är än idag starkt präglad av jordbrukssamhällets förutsättningar vilket innebär att bebyggelsen i huvudsak är lokaliserad till lägen som inte hotade försörjningsmöjligheterna, dvs. mark med mindre goda odlingsförhållanden samt mark intill skogsbryn och landskapets högre partier.

Bostadsbebyggelsen i Söderberga består framförallt av stora villatomter med byggnader i ett till två plan, ofta placerade samlat i skogsbrynen med entréer mot vägen eller åkerlandskapet. Bebyggelsen består av ca 65 befintliga bostäder, av både större permanentbebyggelse och mindre fritidshusbebyggelse från olika decennier, som kompletterar den äldre gårdsbebyggelsen. Fasad-, taktäckningsmaterial och färger är varierande i området. Dominerande är hus med träpanel och mansardtak eller sadeltak, målade i rött, gult eller ljusa kulörer. Vita knutar är vanligt.

Förändringar: Planområdet föreslås utvecklas likt en tätort där minsta tomtstorlek är 1000 kvm. En variation av tomtstorlekar är dock viktigt för att bygga vidare på områdets karaktär och inte bygga bort mycket av det gröna som finns på bostadsfastigheterna. En bedömning av lämpliga fastighetsstorlekar och antalet lämpliga avstyckningar har gjorts på plats med hänsyn till hur fastigheten ser ut idag avseende storlek, terrängförhållanden och placering av befintlig bebyggelse samt hur fastigheten ligger i förhållande till omgivningen som exempelvis hästhållning, vägar och dylikt. Radhus-, kedjehus och mindre flerbostadshus föreslås för ett effektivt markutnyttjande samt för att skapa en större variation i området.

Sammantaget föreslås området maximalt kunna innehålla 121 fristående hus plus radhus, kedjehus och flerbostadshus.

På de fastigheter som ligger i anslutning till Tureholmsvägen samt i anslutning till beteshagar har andelen mark som ej får byggas utökats till 10 meter med hänsyn till riktlinjer för trafikbuller samt riktlinjer för hästhållning och bostadsbebyggelse. De fastigheter som ligger intill naturområde och har mycket natur på bostadsfastigheten har på motsvarande sätt fått 10 meter obebyggd mark mot naturområdet.



Exempel på bebyggelse inom planområdet.

I plankartan redovisas förslag till avstyckningar i form av illustrationslinjer. Linjerna är dock inte slutgiltiga eller exakta, och alla avstyckningar måste godkännas och genomföras av Lantmäteriet.

Verksamheter och service

Förutsättningar: I nära anslutning till planområdet bedrivs jordbruksverksamheter på det öppna åkerlandskapet. De större sammanhängande åkrarna där jordbruk bedrivs är särskilt viktiga att värna om för att fortsatt kunna brukas rationellt.

Skå Ridcenter är en ridskola som ligger i korsningen mellan Tureholmsvägen och Enlundavägen. Ridanläggningen utgörs av stall, ridhus, uteridbana, hoppbana på gräs, stallcafé och hagar och har ett tillstånd för 60 hästar sedan 2008. I dagsläget äger ridcentret Skå-Eneby 1:37 samt Skå-Eneby 2:8 och arrenderar mark av både kommunen och privatpersoner. För verksamheten används även en ridstig som arrenderas på kommunens mark och som ligger i naturområdet mellan Söderberga och Troxhammar golfbana. 1 ha betesmark behövs per 2 hästar.

I nära anslutning till planområdet finns en livsmedelsbutik, en bensinstation samt Svanhagens bytespunkt för bussar där förändringar som utökade service-, kontors- och handelsmöjligheter prövas i en pågående detaljplan. I övrigt står Stenhamra och Ekerö centrum för områdets övriga servicebehov.

I närområdet finns dessutom Svanhagens idrottsplats, Svanängens förskola, motionsspår, ridskola, Troxhammars golfbana, en hundsbruksklubb etc. Lekplatser finns inte utbyggt i området. Närmaste skola är Skå skola, ca 1,5 km från planområdet.

Förändringar: Detaljplanen innehåller ingen utbyggnad av service eller verksamheter.

Befintliga ridstigar behöver omlokaliseras för att anpassa sig till den nya bebyggelsen. Vidare samtal om exakt förändring behöver ske med de hästverksamheter som använder ridstigarna.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Förutsättningar: Inom det område som i plankartan är angett som allmän platsmark; Natur; samlingsyta, finns tre äldre timmerhus målade i falu rödfärg, se bild nedan. Dessa är karaktäristiska för området, och bidrar till den lantliga karaktären. Byggnaderna är privatägda och flyttade till platsen.

Förändringar: Byggnaderna kan finnas kvar och användas till någon form av gemensam aktivitet för området förutsatt att nuvarande ägare har intresse av detta. Byggnaderna är inte lämpliga för privatbostadsändamål, då det kulturhistoriska värdet i byggnaderna samt deras placering i landskapet bedöms väga högre än det enskilda intresset. Något formellt skydd av byggnaderna föreslås dock inte.



Friytor

Lek o rekreation

Förutsättningar: Det finns ingen anlagd lekplats eller liknande inom eller i närheten av planområdet.

Förändringar: Inom ytan som i plankartan betecknas allmän platsmark; Natur; samlingsyta kan en naturlekplats anordnas.

Gator och trafik

Gator, gång- och cykelvägar m.m.

Förutsättningar: Planområdet angörs via Tureholmsvägen och nås norrifrån via avfarten vid Färentunavägen och söderifrån via Enebyvägen. Generellt sett är vägarna i området smala och topografiskt anpassade och slingrar sig igenom gårdarna, tätt intill bebyggelsen. Gång- och cykelbana är inte utbyggt inom planområdet.

Tureholmsvägen utgör ett karaktäristiskt och kulturellt inslag i området och är en viktig passage mot Svanhagen och bytespunkten. Körbanan är idag 4-4,5 meter bred och har stora trafiksäkerhetsbrister eftersom det finns svårigheter för två bilar att mötas samt att gående och cyklister måste samsas på vägen



Söderbergavägen 2015.

tillsammans med biltrafiken. Söderbergavägen är en huvudväg för merparten av bostadsbebyggelsen i området och har idag en vägbredd på ca 3 meter. Inom området finns många stickvägar. Anordnade vändmöjligheter finns inte i området.

I samband med programmet för Svanhagen - Söderberga gjorde Tyréns en trafikutredning, daterad 2012-06-25. På Skogbyvägen beräknas ca 70 fordon per dygn passera bebyggelsen inom planområdet idag. På Tureholmsvägen beräknas ca 610 fordon per dygn passera planområdet. På Söderbergavägen beräknas ca 257 fordon per dygn färdas på vägen.

I trafikutredningen gjordes en trafikflödesberäkning för år 2030. Denna beräkning baserades på en befolkningsutveckling med 1150 personer, motsvarande 373 nya bostäder, längs hela Tureholmsvägen på södra Färingsö. Vid korsningen förväntas 1785 fordon per dygn svänga av mot Tureholmsvägen och 670 fordon per dygn svänga av mot Skogbyvägen. 1145 trafikrörelser per dygn förväntas passera Söderberga längs Tureholmsvägen. 620 fordon per dygn förväntas svänga av på Söderbergavägen.

Förändringar: Det är viktigt att vägarna i området uppnår en god standard och en hög trafiksäkerhet, på grund av utbyggnaden som föreslås. Det är också viktigt att vägnas bredd blir tillräcklig i förhållande till jordbrukets transporter som behöver en fri bredd på fem meter. Tureholmsvägen och Söderbergavägen kommer med hänsyn till detta att behöva breddas. Vägarna bedöms dock inte nödvändigtvis behöva asfalteras för att uppnå en tillräckligt hög standard.

Tureholmsvägen breddas till 6,5 meter och byggs ut med en 3 meter bred gång- och cykelbana. Gång- och cykelvägen föreslås ligga på den västra delen av vägbanan, för att ansluta till den befintliga gc-vägen vid Svanhagen. Sammantaget behövs ett vägområde på 13,5 meter där även diken, plats för belysning etc. ingår. Eftersom vägområdet är 4,5 meter där det är som smalast idag kommer det att vara nödvändigt att ta i anspråk privatägd mark. Breddningen omfattar fastigheterna Söderberga 1:26, 3:25, 1:109, 1:37, 1:10, 1:107, 1:28, 3:26, 1:40, 1:41, 16:2, 1:9, 16:1, 1:104, 1:33 och 1:7. Skogbyvägen ges möjlighet att breddas till en väg bana på 6,5 meter. Då diken ligger på kvartersmark för bostäder har det krävts att viss bostadsmark tas i anspråk. Detta omfattar fastigheterna Söderberga 1:1, 1:12, 1:25, 1:27, 1:8, 1:22, 1:26, 1:87, 1:96 och 1:90.

Söderbergavägen behöver en vägbana på minst 4,5 meter för att möjliggöra trafik för mötande bilar i låg hastighet. Även Pilvägen, Plommonvägen, Poppelvägen, Videvägen och Granvägen kommer att behöva breddas och vändmöjligheter i slutet på vägarna kommer att behöva anläggas. Vändplanerna har ett radiemått på 10,5 meter för att klara av ett normalt avfallsfordon. För att möjliggöra en tillräcklig bredd på vägområdet samt för att möjliggöra vändplatser kommer det vara nödvändigt att i anspråkta viss bostadsmark på Söderberga 1:33, 1:9, 1:19, 1:103, 1:10, 1:11, 1:18, 1:97, 1:68, 1:73, 1:69, 1:71, 1:14, 1:53, 1:80, 1:81, 1:55, 1:79, 1:78 och 1:32. För att tillgodose infarter för nya villatomter i form av avstyckningar har ytor för gemensamhetsanläggning lagts in i plankartan.

För att uppnå en ökad trafiksäkerhet föreslås utfartsförbud för de fastigheterna längs Tureholmsvägen som har möjlighet att anordna utfarter på annan väg. För fastigheterna Söderberga 1:109, 1:10, 1:107 samt 1:28 har möjlighet att skapa ett servitut eller en gemensamhetsanläggning på annan fastighet skapats för att möjliggöra detta. Fastigheterna Söderberga 1:25, 3:25, 1:37 (en fastighet efter möjlig avstyckning), 1:104 samt 1:7 (västra sidan av vägen) behåller utfart mot Tureholmsvägen. För fastigheterna Söderberga 1:25 och 3:25 föreslås att en gemensam utfart anordnas.

Kollektivtrafik

Förutsättningar: Tureholmsvägen trafikeras av buss 313 ca en gång i timmen på vardagar och ca sex gånger per dag på helger. Linjen ansluter till byten vid Svanhagen där det är möjligt att ta sig vidare till t.ex. Stenhamra, Färentuna, Ekerö och Brommaplan. Planområdet har två busshållplatser, Söderberga och Lillängsvägen.

Förändringar: Busshållplatsernas läge förändras inte med detaljplanen. Möjlighet att ställa cyklar vid busshållplatsen Söderberga föreslås förbättras för att möjliggöra en större andel kollektivtrafikresande.

Parkering

Förutsättningar: Varje bostadsfastighet har egna parkeringar. Någon större gemensam parkering finns inte inom området.

Förändringar: Parkering ska anordnas inom varje fastighet. Flerbostadsområdet samt radhusområdena ska ordna gemensamma parkeringslösningar om de inte kan anordnas i direkt anslutning till varje bostad.

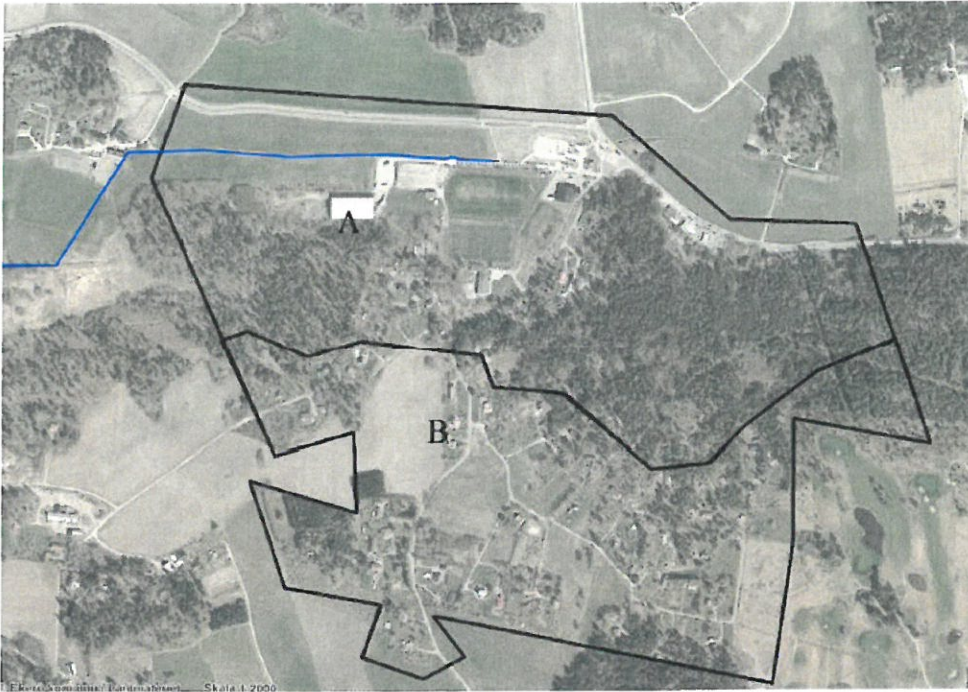
Teknisk försörjning

Vatten, spillvatten och dagvatten

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

En dagvattenutredning tog fram i programskedet av WSP, daterad 2014-06-13. Dagvattenavledningen inom utredningsområdet sker till största delen via infiltration eller avledning via diken. Största delen av planområdet, avrinningsområde B enligt bilden nedan, avrinner till Mälaren-Långtarmen. Några fastigheter i norra delen av planområdet avrinner mot Törnbyviken, enligt avrinningsområde A enligt bilden nedan.

När utredningen gjordes fanns ingen detaljerad plankarta framtagen, varför flödet har antagits vara ungefär lika efter en exploatering, förutsatt att dagvattenhanteringen görs ytlig och lokal. Om markförlagda dagvattenledningar dit vatten från nya tak och garageuppfarter leds ofördröjda kommer flödet från området öka. När det kommer till föroreningar antas, på samma sätt som flödet, att inga större förändringar i föroreningsmängd sker. En förändring från jordbruk till bostadsområde med lokalt omhändertagande av dagvattener små utslag i en föroreningsmodellering. Utredningen konstaterar att vid radhus- och kedjehus utgör huslängan en barriär för dagvattnet. Det är då viktigt att höjdsättningen görs på ett sådant sätt att inte instängda lågpunktsområden skapas och att vattnet kan ledas vidare till diken eller liknande.



Avrinningsområden enligt dagvattenutredningen gjord av WSP 2014-06-13. Detaljplanen berör främst område B.

Förändringar: I samband med detaljplanens genomförande kommer kommunalt vatten och avlopp att byggas ut. Samtliga fastigheter inom detaljplanen kommer att anslutas. Ledningarna läggs med fördel under den planerade gång- och cykelvägen längs med Tureholmsvägen, samt i de lokalgator som finns inom planområdet.

En bestämmelse om att dagvatten ska omhändestas lokalt införs i plankartan. Bestämmelsen föreskriver även att utformning för radhus-, kedjehus-, och flerbostadshusbebyggelsen ska ske så att inga instängda lågpunktsområden skapas. Dagvattnet ska ledas till omgivande diken. En uppdatering av dagvattenutredningen kan komma att behövas, då den togs fram i ett tidigt skede när det inte fanns någon detaljerad plankarta framtagen.

Uppvärmning, el, tele

Förutsättningar: Väster om planområdet finns befintliga tele- och elledningar som ägs av Telia Sonera respektive Ellevio. Det finns ingen vägbelysning inom området. Inom fastigheten Söderberga 1:33, i planområdets norra del norr om Söderberga 1:32, finns även en transformatorstation.

Uppvärmning sker med enskilda lösningar.

Förändringar: Det finns i dagsläget inga planer på någon gemensam anläggning för värmeförsörjning. Varje fastighet måste lösa uppvärmning lokalt.

Inom fastigheten Söderberga 1:33 föreslås två nya byggrätter. Dessa kan endast bebyggas om Ellevios luftledning grävs ner i lokalgatan, samt om den befintliga transformatorstationen får ett nytt läge.

Markavvattning och dikesföretag

Förutsättningar: Inom planområdet verkar Eneby-Säby torrlägningsföretag samt Skogby-Söderberga dikessamfällighet, som ingår i Skogby dikessamfällighet m.fl., sedan 1937. Syftet med ett markavvattningsföretag är att torrlägga ett specifikt markområde. Företagen har samma rättsliga status som en vattendom.

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 dikes geometri, förändrade flöden och/eller vattennivåer. Om det har uppstått sådana nya förutsättningar att tillståndet inte längre bedöms vara aktuellt är det även möjligt att ansöka om att få avveckla markavvattningsföretaget och till utrivning av vattenanläggningen.

Enligt handlingarna tillhörande Skogby dikessamfällighet m.fl. utgörs dikningsområdet av såväl odlad jord som ej odlad jord. Även idag består marken inom företaget till stor del av åker eller skogsmark men det finns även några byggnader och ett jordbrukscentrum inom området.

Eneby-Säby torrlägningsföretag berörs endast till en liten del i södra delen av planområdet. Vatten från planområdet rinner dock vidare söderut genom företaget. Enligt handlingarna för Eneby-Säby torrlägningsföretag så består dikningsområdet av såväl odlad jord som ej odlad jord. Även idag omfattas området till stor del av åker- eller skogsmark, men det finns även ett fåtal byggnader. I södra delen finns en ridskola som delvis ligger inom båtnadsområdet.

Det finns inga uppgifter på att något av företagen har omprövats sedan tillståndet meddelades.

Förändringar: Tillståndet för Skogby dikessamfällighet m.fl. bedöms inte vara nödvändig att omprövas med hänvisning till att planen inte bedöms innebära påtaglig förändring av diket eller markens förutsättningar.

En ny villatomt på ca 1500 kvm föreslås inom biståndsområdet för Skogby dikessamfällighet m.fl. På de delar av Skå-Säby 16:1 som omfattas av båtnadsområdet för Eneby-Säby torrlägningsföretag kommer ingen förändring att ske. Förslaget beräknas inte ge ökade flöden eftersom lokalt omhändertagande av vatten ska ske. Fastigheter som helt eller delvis ligger inom båtnadsområdet kan komma att behöva bekosta underhåll av diket.

Avfallshantering

Förutsättningar: Hämtning av avfall sker vid fastighetsgräns. Vissa fastigheter är i dagsläget svåra att nå och vändmöjligheterna i planområdet är begränsade.

Närmaste återvinningsgård finns vid Svanhagen, ca 1 km från planområdet.

Förändringar: Avfallshantering ska lösas på respektive bostadsfastighet eller inom gemensamhetsanläggningen. Vändplaner för att avfallsbilar ska kunna vända ska anordnas inom de områden som är markerade som *allmän plats, gata; sop*.

Det planeras inte någon återvinningsgård inom planområdet.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Förutsättningar: I samband med programmet för Svanhagen/Söderberga har en bullerutredning, daterad 2014-06-17, genomförts för Tureholmsvägen, Skogbyvägen och Söderbergavägen. Denna baserades på trafikflödesberäkning för år 2030. Utredningen utgick från 217 nya bostäder tillkommer inom aktuellt planområde. Programmet föreslår 140 nya bostäder för aktuellt planområde. Bullerutredningen utgår dock från samma trafikflöden för att få en något större flexibilitet i kommande planarbeten.

De nationella riktlinjerna för buller vid nyproduktion av bostäder anger att vägtrafikbuller inte får överskrida en ekvivalent ljudnivå på 55 dBA vid fasad och en maximal ljudnivå på 70 dBA vid uteplats (Infrastrukturpropositionen 1996/97:53). Inomhusmiljön vid nyproduktion av bostäder anger att vägtrafikbuller ej får överstiga 30 dBA ekvivalent ljudnivå samt maximalnivån 45 dBA nattetid, dvs. mellan klockan 22-06.

I vissa fall när de nationella riktvärdena inte uppfylls så kan avsteg göras. Detta bedöms dock inte aktuellt med hänsyn till platsens geografiska läge.

Förändringar: Risk för överskridande inomhus finns när 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå utomhus överskrider. Vid avstyckning av fastigheter och nybyggnation av bostäder kan god ljudmiljö erhållas med rätt utformning och placering av byggnad där högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå innehålls i fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå erhålls vid uteplats.

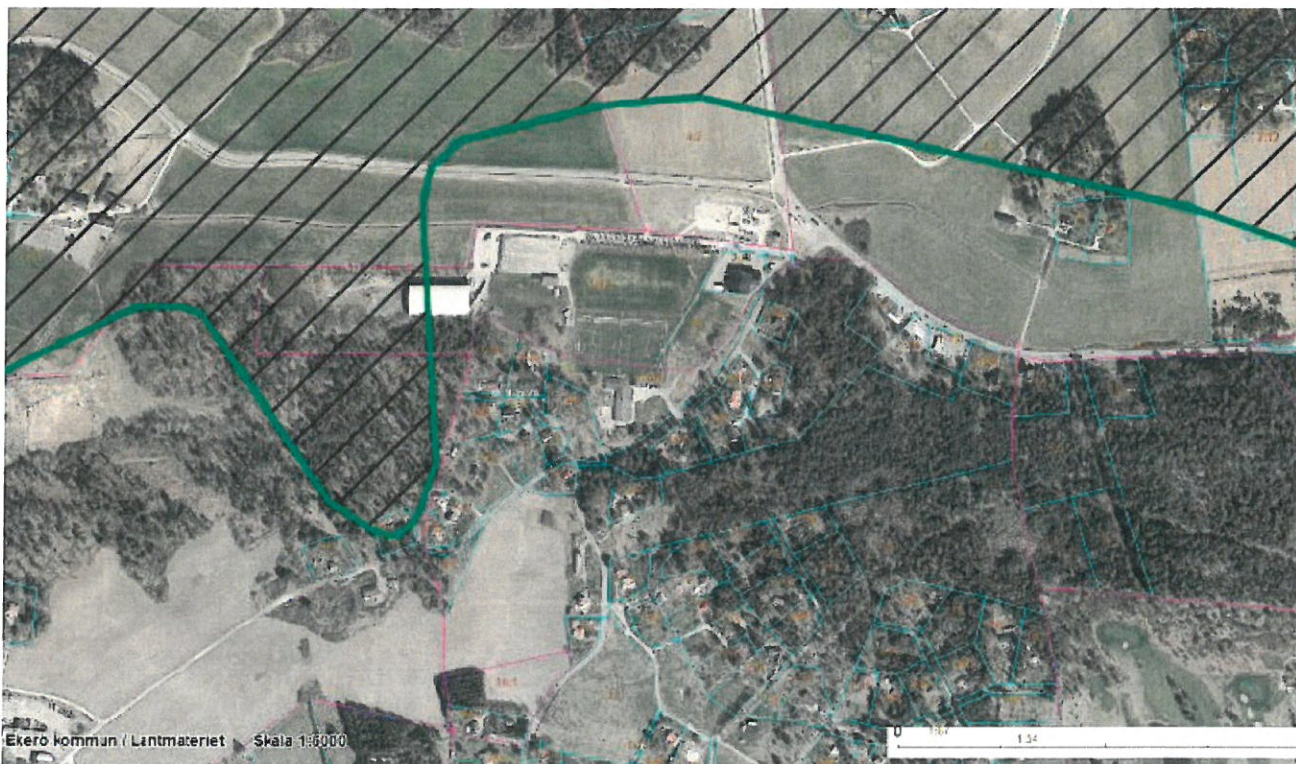
Två befintliga bostäder har beräknats ha en ekvivalent ljudnivå som överstiger 55 dBA vid fasad. Bostaden vid korsningen Tureholmsvägen-Skogsbyvägen är den mest utsatta i området och där blir den ekvivalenta ljudnivån på våning 1 upp mot 60 dB(A). Bostaden lite längre ned på Tureholmsvägen får upp mot 58 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad på våning 1. Med 2-2,5 m höga skärmar kan en ekvivalent ljudnivå under 55 dB(A) erhållas på våning 1. För att erhålla högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå på våning 2 erfordras en 4 meter hög skärm varför fasadåtgärder istället diskuterats för att erhålla en god inomhusmiljö. Detta skulle kunna innebära åtgärder såsom tillsatsruta på fönster och ljuddämpande don, lokal skärm vid uteplats etc.

Bullerutredningen kan komma att behöva uppdateras då antalet tillkommande bostäder inom planområdet har ökat något.

Flygbuller

Förutsättningar: Programområdets norra del berörs av buller från Skå Flygplats. Boverkets riktlinjer för bostadsmiljöer i Allmänna råd 2009:1 anger att ljudnivå i utomhusfasad inte får överskrida 70 dB(A) högst 30 gånger per dag/kväll samt 3 gånger nattetid. I ett förslag om lagändring föreslår regeringen däremot att man bör tillåta färre överflygningar per dag/kväll och att utomhusmiljön vid fasad istället endast ska tillåtas att överskrida 70 dB(A) högst 16 gånger per dag/kväll samt högst 3 gånger per natt. Detta förväntas i så fall ske under 2015.

Enligt dagens arrendeavtal har Skå Flygplats tillstånd för 7000 flygningar per år. Grovt beräknat på en åtta månaders period och utan hänsyn till väderförhållanden innebär detta ca 28 överflygningar per dag för berörda områden enligt kartan nedan. Sedan maj 2000 har flygplatsföreningen förbjudit upprepande starter och landningar på kvällar efter 18.00 samt helger.



Svartstreckat område som berörs av maximalljudnivån 70 dB(A), grön linje i kartan.

Förändringar: Utifrån ovanstående riktlinjer och kartering av flygbullrets maximalljudnivåer bedöms endast någon enstaka befintlig fastighet beröras av flygbuller över 70 dB(A). Fastigheten klarar dock riktlinjerna då antalet överflygningar ej överstiger 30 gånger per dag. Även nattetid bedöms riktlinjerna ej överskridas då upprepande starter och landningar är förbjudet kvälls och nattetid.

Hästhållning

Förutsättningar: Hästhållning kan ha en negativ påverkan på människors hälsa och miljö. Det är framförallt lukt, flugor, buller samt risk för allergier som skapar problem och som också är den vanligaste orsaken till klagomål i samband med hästhållning nära bostäder. Hästallergen i utomhusluft avtar mycket snabbt med avståndet till hästhållningen. Forskning visar även att den huvudsakliga spridningen av allergen inte är luftburen utan sker via människors kläder, hud och hår.

Miljönämnden fastslog 2011-04-27 § 32 riktlinjer för skyddsavstånd avseende hästhållning och bostäder. För Söderberga rekommenderas ett avstånd på 200 meter från stall och bostad samt 100 meter från hästhållning och bostad. Vad avser ridstigar har miljönämnden i tidigare fall bedömt att ett avstånd på 30 meter från bostäder är lämpligt.

Förändringar: Två tillkommande byggrätter tillkommer inom 50 meter från beteshagarnas staket. Dessa ligger dock inte närmare staketet än vad redan befintliga hus gör. Endast en begränsad del av två bostadstomter ligger inom 200 meter från stall. Sammanlagt nio tomter ligger inom 50 meter från beteshagarnas staket varav 6 boningshus helt eller delvis ligger inom detta avstånd.

I frågan om hästhållning intill bostadsbebyggelse är det samtidigt viktigt att säkerställa att Skå Ridcenter har tillräcklig mark i relation till antalet hästar så att verksamheten kan fortsätta att bedrivas.

Golfbanan

Förutsättningar: I direkt anslutning till fastigheten Söderberga 1:14 finns Troxhammar golfbana. Golfbanan har bidragit med bilder som beskriver vilka säkerhetsavstånd som krävs, se kartor nedan.



Förändringar: En del av fastigheten som golfbanan finns inom kommer att tas i anspråk för bostadsändamål, då just den delen inte används för golfbanans verksamhet.

Brandsäkerhet

Förutsättningar: Det finns i dagsläget inga brandposter inom området.

Förändringar: När planområdet ansluts till det kommunala VA-nätet, ska även brandposter byggas ut. Samråd med räddningstjänsten och Roslagsvatten ska ske.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

I detaljplaner ska det anges vem som ska vara huvudman för den allmänna platsmarken. I Söderberga finns idag ett antal mindre detaljplaner som enbart reglerar kvartersmark. I omkringliggande områden, t.ex. Enlunda, samt i stora delar av kommunen, gäller dock enskilt huvudmannaskap som huvudregel. Samtliga vägar inom detaljplanen, bortsett från Tureholmsvägen, sköts idag enskilt och föreslås därför även fortsättningsvis förvaltas med enskilt huvudmannaskap, tillsammans med samtliga naturområden. Tureholmsvägen förvaltas idag av Trafikverket och anges därför som VÄG med kommunalt huvudmannaskap.

Kommunen genom Roslagsvatten AB är huvudman för anläggningar för vatten och avlopp, dock ej dagvatten.

Ellevio AB är ansvarig för områdets elförsörjning.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnad av Tureholmsvägen, se åtgärder beskrivna i avsnittet *Gator och trafik*.

Genomförandet av detaljplanen för de delar som är enskilt huvudmannaskap, ska genomföras av huvudmannen i enlighet med anläggningslagen (1973:1149). Se mer under fastighetsrättsliga frågor – gemensamhetsanläggning.

Roslagsvatten AB ansvarar för utbyggnad av kommunal vatten- och avloppsanläggning (VA).

Ellevio AB ansvarar för elnätet i området.

Avtal

Exploateringsavtal ska skrivas mellan de fastighetsägare som tilldelas byggrätter längs Tureholmsvägen och på kommunens fastighet.

För de byggrätter som tilldelas inom område med enskilt huvudmannaskap, skriver kommunen inte exploateringsavtal.

Planavtal har tecknats med NCC AB.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år räknat från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsreglering- och bildning

Nybildning av fastigheter ska ske i överensstämmelse med detaljplan efter ansökan hos Lantmäteriet. Fastighetsbildning ska sökas av fastighetsägaren. I tabellen nedan redovisas de fastigheter som får avstyckningsmöjlighet i och med detaljplanen samt om fastighetsreglering krävs för att möjliggöra delning till nya fastigheter.

Fastighet	Antal nya byggrätter	Fastighetsreglering krävs för ny byggrätt
Skogby 1:1	3	
Skå-Eneby 3:7	Kedjehus/radhus 30%	
Skå-Säby 16:2	1	
Söderberga 1:10	1	
Söderberga 1:100	1	
Söderberga 1:101, 1:74	1	Ja, mellan Söderberga 1:101 och 1:74
Söderberga 1:11	1	
Söderberga 1:14	Kedjehus/radhus 30%	
Söderberga 1:15	3	
Söderberga 1:18	2	
Söderberga 1:20-1:21	2	Ja, mellan Söderberga 1:20 och 1:21 avseende 1 byggrätt
Söderberga 1:26	3	
Söderberga 1:29	2	
Söderberga 1:30	1	
Söderberga 1:33	4 + kedjehus/radhus 30%	
Söderberga 1:40	1	
Söderberga 1:44	1	
Söderberga 1:47	2	
Söderberga 1:48	2	
Söderberga 1:49-1:51	1	Ja, mellan Söderberga 1:49, 1:50 och 1:51
Söderberga 1:53	1	
Söderberga 1:54	2	
Söderberga 1:55	1	
Söderberga 1:63	1	
Söderberga 1:64	1	
Söderberga 1:65	1	
Söderberga 1:66	1	
Söderberga 1:68	3	
Söderberga 1:7	Kedjehus/radhus 30%	
Söderberga 1:70	1	
Söderberga 1:71	1	
Söderberga 1:77, (1:76)	3	Ja, med Söderberga 1:76 avseende 1 byggrätt
Söderberga 1:78	1	
Söderberga 1:79	1	
Söderberga 1:85	1	
Söderberga 1:9	Flerfamiljshus 40%	
Söderberga 1:98	1	
Söderberga 1:99, (1:32)	2	Ja, med Söderberga 1:32 avseende 1 byggrätt

Allmän plats

Områdets vägar behöver breddas på många ställen för att en fullgod standard och en god trafiksäkerhet ska kunna uppnås. Nedan redovisas de fastigheter som, helt eller delvis, ianspråkats för vägområde samt den areal som berörs. Observera att många fastigheter redan idag består av stora delar vägmark och det utökade intrånget därför är mindre än den areal som redovisas nedan.

Fastighet	Areal
Skogby 1:1	1380 kvm
Skå-Eneby 1:11	342 kvm
Skå-Eneby 1:25	140 kvm
Skå-Eneby 3:25	340 kvm
Skå-Eneby 3:26	600 kvm
Skå-Säby 16:1	910 kvm
Skå-Säby 16:2	65 kvm
Söderberga 1:10	860 kvm
Söderberga 1:103	305 kvm
Söderberga 1:104	45 kvm
Söderberga 1:109	30 kvm
Söderberga 1:107	85 kvm
Söderberga 1:11	60 kvm
Söderberga 1:12	130 kvm
Söderberga 1:14	25 kvm
Söderberga 1:18	280 kvm
Söderberga 1:19	365 kvm
Söderberga 1:22	110 kvm
Söderberga 1:25	510 kvm
Söderberga 1:26	85 kvm
Söderberga 1:27	1,5 kvm
Söderberga 1:28	55 kvm
Söderberga 1:32	10 kvm
Söderberga 1:33	13300 kvm
Söderberga 1:37	450 kvm
Söderberga 1:38	100 kvm
Söderberga 1:40	95 kvm
Söderberga 1:41	90 kvm
Söderberga 1:42	60 kvm
Söderberga 1:43	220 kvm
Söderberga 1:47	120 kvm
Söderberga 1:55	100 kvm
Söderberga 1:68	205 kvm
Söderberga 1:69	15 kvm
Söderberga 1:7	3600 kvm
Söderberga 1:71	75 kvm
Söderberga 1:73	225 kvm
Söderberga 1:78	245 kvm
Söderberga 1:79	40 kvm
Söderberga 1:8	2780 kvm
Söderberga 1:81	50 kvm
Söderberga 1:80	90 kvm
Söderberga 1:85	270 kvm
Söderberga 1:87	60 kvm
Söderberga 1:9	3620 kvm
Söderberga 1:90	278 kvm
Söderberga 1:96	60 kvm
Söderberga 1:97	5 kvm

Viss mark kommer även ianspråkta som annan allmänplats mark – natur. Nedan redovisas de fastigheter som helt eller delvis i detaljplanen avsätts som Natur.

Fastighet	Areal
Söderberga1:33	16419 kvm
Söderberga1:9	4935 kvm
Söderberga1:14	9450 kvm
Skå-Säby 16:1	20000 kvm
Söderberga1:7	5610 kvm
Söderberga1:8	1600 kvm
Söderberga1:25	2550 kvm
Skogby 1:1	3120 kvm

Gemensamhetsanläggning

Skogbyvägen och Lillhagavägen ingår i Skogby ga:1 och förvaltas av Skogby samfällighetsförening. Utbyggnad av dessa vägar till följd av exploateringen ska genomföras av samfällighetsföreningen, se mer under Ekonomiska frågor och Tekniska frågor.

Idagsläget finns ingen registrerad gemensamhetsanläggning som ansvarar för förvaltning av Söderbergavägen och till denna anslutande vägar. Förvaltningen bör formaliseras genom en anläggningsförrättning. Detta bör initieras av de boende i området. Genom att bilda en anläggning för vägarna kan kostnaderna fördelas utifrån av Lantmäteriet beslutade andelstal, vilket bidrar till att alla fastigheter som har nytta av vägen är med och betalar för utbyggnad och förvaltning. Se mer under Ekonomiska frågor och Tekniska frågor.

Lillångsvägen förvaltas inte genom någon gemensamhetsanläggning. Det föreslås en tillkommande fastighet i anslutning till Lillångsvägen, vilket gör antalet fastigheter som nyttjar Lillångsvägen som utfartsväg är 6 st. För att förvaltningen ska kunna ske på ett sådant sätt att fördelningen av kostnader blir rationell, bör en gemensamhetsanläggning bildas. Se mer under Ekonomiska frågor och Tekniska frågor. I de fall kommunen finner det nödvändigt kan kommunen ansöka om bildande av gemensamhetsanläggning, även om de inte själva ska delta i anläggningen (AL 18§).

Tekniska frågor

Vägar och parkering

Tureholmsvägen ska breddas samt att gång- och cykelväg ska anläggas längs med Tureholmsvägen, se mer under avsnitt *Gator och trafik*.

Söderbergavägen bör breddas, beläggningen bör utföras med asfalt och det bör uppföras belysning. Anslutande vägar har en mer begränsad belastning, och därför bedöms beläggningen fortsatt vara grus. Vändplaner måste byggas ut för att sopbilar och räddningsfordon ska ha god tillgång till fastigheter längs med stickvägarna. I anslutning till vissa vändplaner ska gemensam plats anordnas för uppställning av sopkärl, detta markeras i detaljplanen genom bestämmelsen sop.

Då utbyggnaden vid Skogbyvägen upplevs mer begränsad, bedöms inga större åtgärder behövas. En vändplan behöver byggas ut vid Lillhagavägen.

Plats för parkering ska finnas inom varje fastighet. För flerfamiljshusen ska det finnas gemensamma parkeringsytor med plats för såväl boendeparkering som besöksparkering.

Natur

Idag är föreslagen naturmark privatägd och sköts enskilt av respektive fastighetsägare. Viss naturmark är även instängslad och därmed inte tillgänglig för allmänheten. Föreslagen detaljplan öppnar upp möjligheten för allmänheten att få tillgång till dessa områden, och ger möjlighet för människor och djur att röra sig genom området och till angränsande naturmarker.

Naturområdet ska bestå av såväl skogsområden som ängsytter. Inom ett naturområde finns idag vissa byggnader som är intressanta ur kulturhistorisk synpunkt. Dessa bör bevaras. Se mer

Vatten och avlopp

Anslutning till det kommunala VA-nätet kan ske när Roslagsvatten har upprättat anslutningspunkt för fastigheterna. Det åligger de enskilda fastighetsägarna att själva därefter bygga ut VA-ledningar inom den egna fastigheten.

Avfall

För radhus/kedjehus och villor föreslås att varje fastighet har ett sopkärl, som placeras vid fastighetens utfart vid tömningstillfälle. För de fastigheter som inte har utfart direkt till lokalgata, anordnas uppställningsytter vid närmsta vändplan/lokalgata. Detta för att följa Ekerö kommuns avfallsföreskrifter bland annat gällande entreprenörens draglängd av sopkärl vid tömning.

Närmsta återvinningsstation finns i Svanhagen.

El- och energiförsörjning

Eventuell flytt av befintliga ledningar, exempelvis för el, tele m.m., betalas i regel av den part som är i behov av omdragningen av ledningen. Diskussioner om detta får föras mellan fastighetsägare och ledningsägare.

Energiförsörjning kommer till största del att bestå av enskilda lösningar, då möjligheten till annat alternativ idag saknas i området. För kommunens fastighet ska en gemensam energiförsörjning eftersträvas.

Ekonomiska frågor

Fördelning av kostnader

Kostnader för fastighetsbildning och bildande av gemensamhetsanläggning tas ut enligt Lantmäteriets taxa. Fördelningen av sådana kostnader regleras av Lantmäteriet i hanteringen av ärendet.

Kostnad för utbyggnad av vägarna inom detaljplanen ska fördelas av respektive huvudman. För fördelningarna måste det finnas lagstöd i exempelvis anläggningslagen eller enligt avtal tecknade mellan fastighetsägare och huvudman.

Planavgift för de som inte tecknat planavtal tas ut i samband med bygglov.

Avtal

Exploateringsavtal kommer att tecknas med de fastighetsägare som har direktutfart mot Tureholmsvägen.

Kommunens fastighet kommer i framtiden att vara föremål för markanvisning. För denna bebyggelse kommer markanvisningsavtal samt exploateringsavtal att tecknas.

För de fastigheter som i övrigt omfattas av enskilt huvudmannaskap kommer inte exploateringsavtal att tecknas.

Kommunen kommer att sträva efter att ha en samsyn med förvaltande huvudman för hur vägarna i detaljplanen ska utformas och byggas ut.

Anslutningsavgift

Anslutningsavgift för VA debiteras utifrån kommunens VA-taxa. Roslagsvatten AB ansvarar för utbyggnad av VA-nätet och ansvarar för debitering.

Ellevio ansvarar för anslutning till el. Varje enskild fastighetsägare svarar för den kostnad som uppstår vid anslutning till el.

Förvaltning

Respektive huvudman ansvarar för utbyggnad och förvaltning av allmän plats. Befintlig/kommande gemensamhetsanläggning och för denne ansvarande förening ansvarar för förvaltning av gata/väg och naturområden. Detta innebär såväl ekonomisk som teknisk förvaltning för att områdena ska uppfylla funktionen enligt detaljplan. Det är viktigt att vägar och områden byggs ut till en standard som är anpassad för den mängd och typ av trafik som kommer att belasta vägarna då det påverkar framtida förvaltning.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har tagits fram av tjänstemän på stadsarkitektkontoret i samarbete och diskussion med teknik- och exploateringskontoret samt miljö- och hälsoskyddskontoret.

STADSARKITEKTKONTORET

Johan Andrade Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef

Emelie Greiff
Planarkitekt