

SAMRÅD
NORMALT PLANFÖRFARANDE

2015-03-26

**Detaljplan för Ettans väg (fastigheten Kungsberga 1:4 m fl.) på
Färingsö i Ekerö kommun, Stockholms län** dnr PLAN.2008.14.214

Stadsarkitektkontoret i Ekerö kommun har fått i uppdrag att upprätta detaljplan för området utmed Ettans väg. Planområdet, som är beläget i Kungsberga på norra Färingsö, utgörs av enskilt ägda fastigheter och omfattar totalt ca 20 hektar. 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.

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

Ett förslag till detaljplan har nu upprättats och skickas ut på samråd till berörda fastighetsägare (sakägare) och instanser. Under samrådstiden, 1 april – 6 maj 2015, finns samrådshandlingarna även att ta del av på biblioteket i Ekerö centrum, biblioteket i Stenhamra centrum, på stadsarkitektkontoret samt på kommunens hemsida www.ekero.se/detaljplaner.

Eventuella synpunkter på förslaget ska vara stadsarkitektkontoret tillhanda **senast den 6 maj 2015** under adress: **Ekerö kommun, Stadsarkitektkontoret, Box 205, 178 23 Ekerö**. Synpunkter kan också skickas med e-post till stadsarkitektkontoret@ekero.se.

De fastighetsägare som tagit emot handlingar ska informera eventuella hyresgäster och arrendatorer.

För berörda fastighetsägare, hyresgäster och arrendatorer kommer ett informationsmöte att hållas den **16 april 2015, kl. 18:30** i Uppgårdsskolan.

Den som vill ha ytterligare upplysningar eller vill diskutera detaljplanen kan ringa till stadsarkitektkontoret, planarkitekt Annika Ratzinger, tel. 08-124 57 100.

Med vänlig hälsning



Annika Ratzinger
Planarkitekt



**EKERÖ
KOMMUN**

Stadsarkitektkontoret

2015-03-26

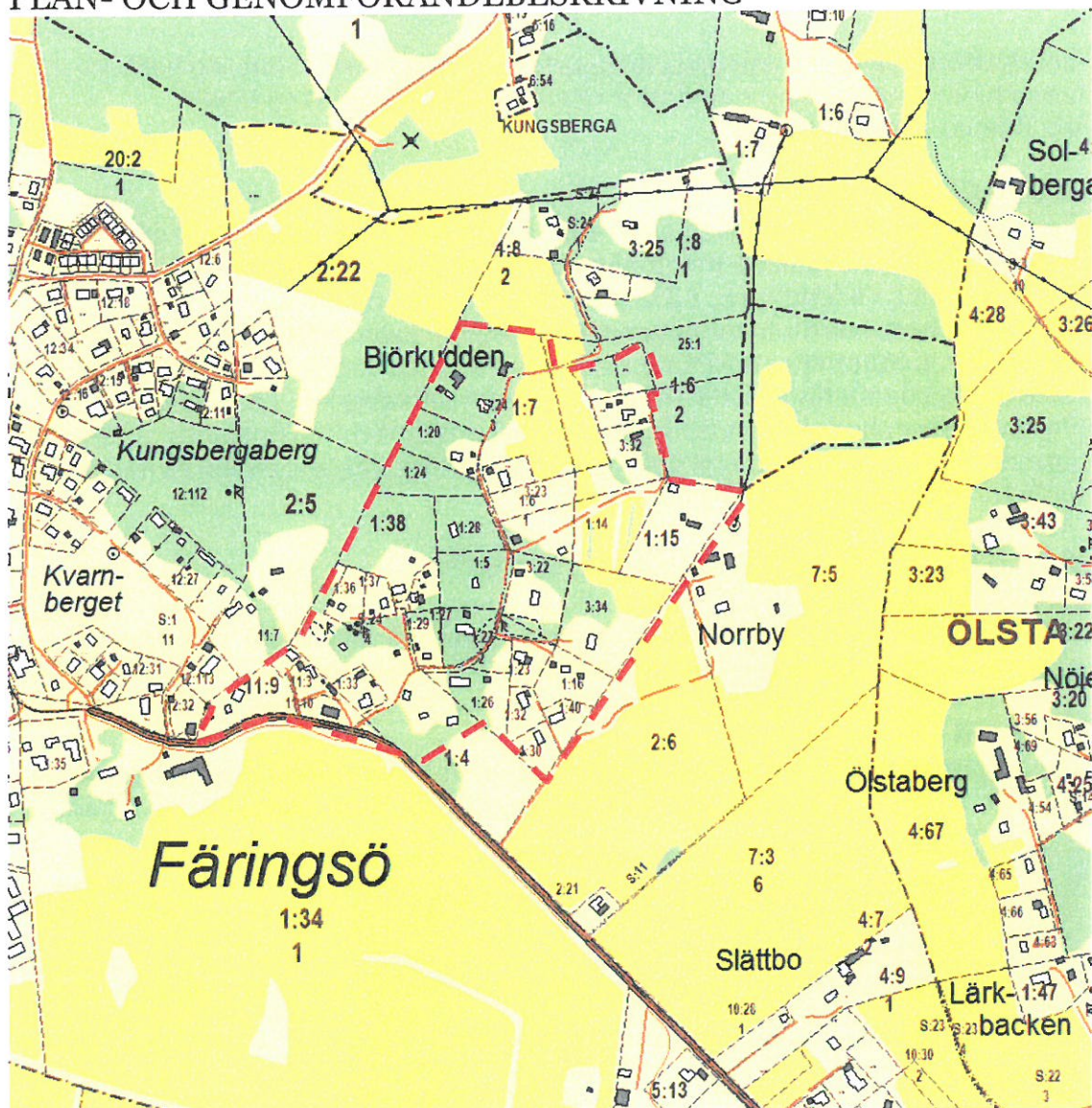
SAMRÅD

NORMALT PLANFÖRFARANDE

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

dnr PLAN.2008.14.214

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Fastighetskartan. Planområdet markerat med streckad röd linje.

Handlingar

Till denna detaljplan hör:

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning, denna handling
- Illustrationsplan, bilaga
- Programsamrådsredogörelse

Därutöver finns som underlag till detaljplanen även en fornlämningsrapport.

INLEDNING

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra att nya bostäder kan byggas inom området och att dessa, samt befintliga bostäder, ska kunna anslutas till det kommunala VA-nätet.

PLANDATA

Planområdet är beläget i Kungsberga på norra Färingsö. Planområdet ligger längs Ettans väg, en väg som svänger av från Kungsbergavägen, direkt efter att vägen svänger in i tätorten. Avståndet till Konsum i Kungsberga, väster om planområdet, är ca 200 meter.

Planområdet utgörs av enskilt ägda fastigheter och omfattar totalt ca 20 hektar. Vägarna inom området som omfattas av enskilt huvudmannaskap ingår i Björkuddens vägsamfällighet.

HUVUDMANNASKAP

För vägar och naturområden med användning LOKALGATA och NATUR gäller att kommunen inte är huvudman för allmän platsmark och allmän platsmark således ska skötas av annan än kommunen. I Ekerö kommun skall, enligt beslut i kommunstyrelsen, enskilt huvudmannaskap i princip gälla, vilket är fallet inom området idag. Kommunens skäl för enskilt huvudmannaskap i aktuell detaljplan baseras dels på de riktlinjer för behandling av huvudmannaskap i detaljplaner som kommunstyrelsen beslutade 1988-04-26 och bekräftade i översiktsplanen antagen av kommunfullmäktige 2005-12-13, dels på att de befintliga vägarna inom området idag förvaltas av Björkuddens vägsamfällighet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

PLANUPPDRAG

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

PROGRAM

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



Ortofoto med schematiska markeringar för områden för förtätning (rött), viktiga skogspartier (grönt) och värdefulla öppna landskap (brandgult). Planområdet markeras med röstreckad linje.

ÖVERSIKTSPLAN

I översiktsplan för Ekerö kommun, antagen 13 december 2005, föreslås en inriktning för kommunens utveckling till år 2015 (-med sikte på 2030). I denna anges att

"Kommunens utsträckning och spridda bebyggelse gör att ytterligare servicepunkter behövs. Några av dessa är så viktiga för kommundelen att de trots sin begränsade omfattning och serviceutbud bör framhållas i översiktsplanen så att en önskvärd utveckling av dem inte förhindras."

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

Ekerö kommuns VA-plan

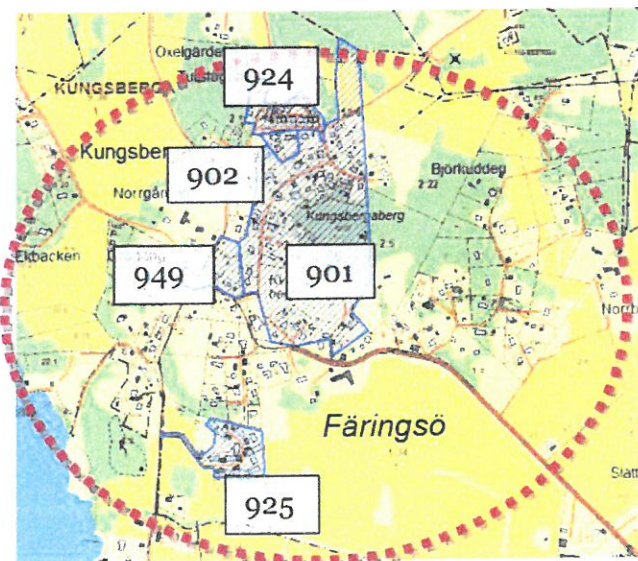
Ekerö kommun har tagit fram en VA-plan som antagits av kommunfullmäktige 2013-03-26. I denna behandlas hur det kommunala VA-nätet ska byggas ut under de närmaste decennierna. Behovet och prioriteringen har gjorts efter följande kriterier:

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

KOPPLING TILL ANDRA PROJEKT

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

DETALJPLANER OCH OMRÅDESBESTÄMMELSER



Inom planområdet finns ingen gällande detaljplan. I övriga Kungsberga finns 5 detaljplaner vilka markeras med blåstreckad yta; 901 (fastställd 1948-07-01 samt tillägg laga kraft 1999-10-05), 902 (fastställd 1949-11-22 tillägg laga kraft 2000-11-24), 924 (laga kraft 1990-01-25), 925 (laga kraft 1990-06-14) och 949 (laga kraft 2008-04-22). När detaljplan 901 fastställdes infördes ett förordnande enligt 113 § byggnadslagen för dåvarande Kungsberga 12:1, nuvarande Kungsberga 12:112.

RIKSINTRESSEN

Mälaren med öar och strandområden omfattas i sin helhet av riksintresse med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns. Inom detta område ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Bestämmelserna utgör inte hinder för utveckling av det aktuella området.

NATUROMRÅDE

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

VATTENSKYDD SOMRÅDE

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

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRSLAG**BEBYGGELSE****Förutsättningar**

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

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

Förslag

Planområdet föreslås kunna förtätas med ytterligare småhusbebyggelse. Med hänsyn till områdets nuvarande bebyggelsekaraktär, tomtstorlekar, tillgänglighet till service med mera föreslås inga flerbostadshus. För att inte bryta det tidigare nämnda homogena intrycket, föreslås nya hus uppföras med sadeltak eller mansardtak.

Storlek på bostadsfastighet varierar inom området, med mindre tillåtna tomter närmare kollektivtrafik och service och större tomter längre norrut. Hänsyn har tagits till terräng och nuvarande fastighetsägarförhållanden, samt till fastighetsägares önskemål om avstyckningar, vid beslut om minsta storlek på fastigheter i olika delar av planområdet.

Möjlighet till stall finns i delar av planområdet, så länge det inte inkräktar på grannars möjlighet att nyttja egen fastighet i enlighet med detaljplan. Vid tillstånd för stall ska gällande riktlinjer från Ekerö miljönämnd följas.

Byggrätterna för samtliga fastigheter, utom den där befintligt flerbostadshus ligger, regleras enligt följande:

Endast friliggande hus får uppföras. Inom bostadsfastighet får en huvudbyggnad och ett garage samt ett uthus uppföras. Garage eller uthus får sammanbyggas med huvudbyggnad. Högsta tillåtna byggnadsarea (BYA) är 250 kvadratmeter. Därav får uthus och garage sammanlagt uppta högst 60 kvadratmeter BYA. Inom tillåten byggnadsarea skall en taktäckt biluppställningsplats inrymmas om minst 20 kvadratmeter. Byggnadernas totala bruttoarea (BTA) på varje tomt får vara högst 350 kvadratmeter. Huvudbyggnad får inrymma en ordinär bostadslägenhet samt en mindre lägenhet för generationsboende.

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

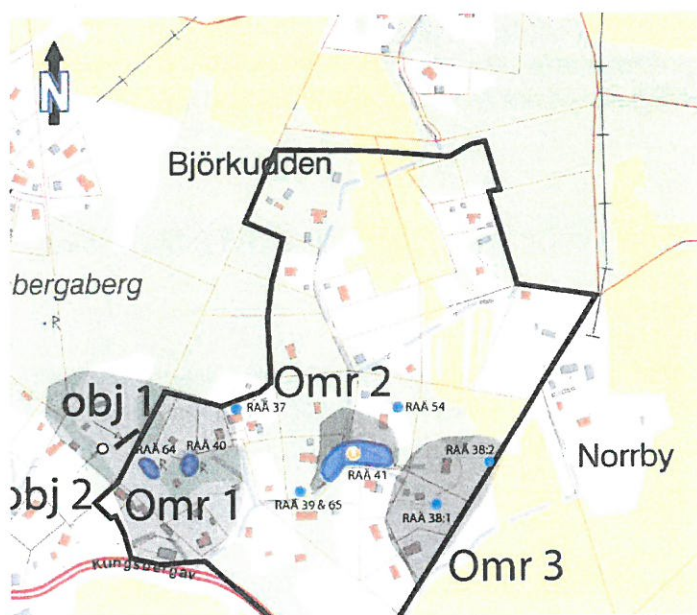
Bestämmelserna är i linje med vad som generellt medges vid detaljplanering med friliggande enbostadshus i Ekerö kommun.

För delar av vissa bostadsfastigheter gäller att dessa inte får bebyggas med hänsyn till naturmark eller öppna landskap. Begränsning för delar av fastigheter, där endast uthus och garage får uppföras, finns även inom området. Detta på grund av buller och närhet till stall.

NATUR OCH FORNLÄMNINGAR

Förutsättningar

Inom området finns inga höga naturvärden som utpekats i kommunens naturinventering. Däremot finns sammanhängande grönområden som har potentiellt höga rekreativvärden. I området finns rapporterade fornlämningar. En utredning har gjorts under 2014 där befintliga fornlämningar konstaterats, samt områden där hög risk för ytterligare fornlämningar föreligger.



Karta med objekt och områden markerade på Fornminnesregistrets karta.

Förslag

För de naturområden som nämns ovan, anges att byggnad inte får uppföras. Detta med hänsyn till de potentiella värden som finns, samt att ytterligare mark inte bör privatiseras i större sammanhängande skogsområden.

För att utesluta förekomst av fornlämningar kan en etapp 2-undersökning göras i området i samband med detaljplaneringen. Då detta kan bli mycket kostsamt och inte motiveras för hela området är det lämpligare att bedömningar görs från fall till fall i bygglovsskedet. För de gråmarkerade områdena på kartan på föregående sida behöver länsstyrelsen därför höras i samband med bygglov. En upplysning om detta införs på plankartan.

MARK**Förutsättningar***Geoteknik*

Enligt "Geologiska kartbladet – Stockholm NV" utgörs marken inom planområdet av ett flertal olika typer av mark; glacial lera, postglacial finlera, morän, gnejser och granitgnejser.

Radon

Enligt Ekerö kommuns radonriskkarta är programområdet ett normalriskområde.

Förslag*Geoteknik*

Med hänsyn till de varierande förutsättningarna för grundläggning i området, är det viktigt att varje enskild fastighetsägare undersöker förutsättningarna på sin fastighet inför byggnation.

Radon

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

TRAFIK OCH KOMMUNIKATIONER**Förutsättningar***Kungsbergavägen*

Området nås från början av Färingsö via Färentunavägen, Ölstavägen och Kungsbergavägen. I samband med programarbetet framkom det att många boende i Kungsberga uppfattade Kungsbergavägen, vid entrén till Kungsberga, som osäker med höga hastigheter.

Ettans väg

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

Kollektivtrafik

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

Förslag*Kungsbergavägen*

Infarten till Kungsberga ska markeras med en avsmalnande refug eller liknande samt tydligare skyltning, för att på så vis sänka hastigheten vid infarten till Kungsberga.

Ettans väg

Ettans väg rustas upp med ett antal mötesplatser längs vägen. För att tillgodose de krav som ställs av arbetsmiljöverket, planeras även för vändplaner inom området där sopbilar kan vända.

Kollektivtrafik

Busshållplatsen söder om Kungsbergavägen ska förbättras så att resenärer som väntar på bussen inte måste stå i slänten.

VERKSAMHET, SERVICE OCH REKREATION

Förutsättningar

Kungsbergas utbud av service utgörs av Konsum och Kungsberga pizzeria, ca 200 meter väster om planområdet. Skola och förskola återfinns i Färentuna. Vid Svanhagen, längre söderut på Färingsö, finns en större Ica-butik. Övrig service finns i Stenhamra och Tappström på Ekerö. Lokalt finns endast ett fåtal arbetstillfällen, varför många invånare arbetspendlar till Stockholm.

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

Förslag

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

Befintligt garage ges bestämmelse handel och kontor, vilket förutom befintlig verksamhet möjliggör just handel och kontor.

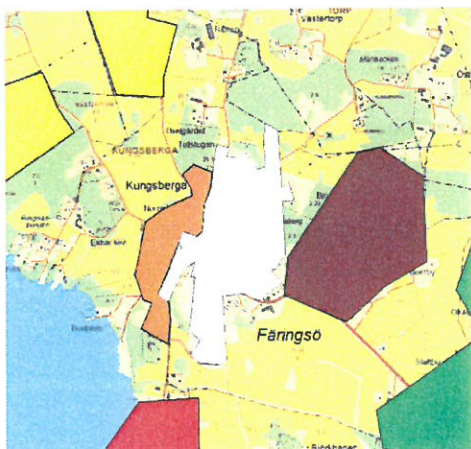
Möjlighet till stall finns i delar av planområdet så länge det inte inkräktar på grannars möjlighet att nyttja egen fastighet i enlighet med detaljplan. Vid tillstånd för stall ska gällande riktlinjer från Ekerö miljönämnd följas.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Förutsättningar

Vatten och avlopp (VA)

Kommunalt VA finns i angränsande områden. Ekerö kommun har tagit fram en VA-plan som antagits av kommunfullmäktige 2013-03-26. I denna behandlas hur det kommunala VA-nätet ska byggas ut under de närmaste decennierna. För planområdet anges att VA ska byggas ut på kort sikt, under perioden 2013-2017.



Tidplan för utbyggnad av kommunalt VA. Årtal avser anslutning.	Färgkod i figur 1	Kommentar
	Vit	Område med befintlig eller beslutad anslutning till allmän VA-anläggning.
2013 - 2017	Mörkröd	Utbyggnad på kort sikt. Hanteras enligt delplan 1.
2018 - 2022	Röd	Utbyggnad på medellång sikt. Hanteras enligt delplan 2.
2023 -	Orange	Utbyggnad på längre sikt. Hanteras enligt delplan 2.
- 2030	Gul	Utbyggnad på längre sikt. Hanteras enligt delplan 2.
Efter 2030	Grön	Områden med lågt behov av kommunalt VA. Hanteras enligt delplan 3.
	Omarkerad (resterande del av kommunen)	Områden med lågt behov av kommunalt VA. Hanteras enligt delplan 3.

Avfallshantering

Inom området och i direkt angränsande områden gäller kommunal sophantering.

Dagvatten

Inga dagvattenledningar finns inom området.

Förslag*Vatten och avlopp (VA)*

Samtliga befintliga och nyttillkommande fastigheter ska anslutas till det kommunala VA-nätet.

Avfallshantering

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

Dagvatten

Dagvatten ska så långt som möjligt hanteras inom egen fastighet. Med hänsyn till de stora tomterna och den lilla mängd hårdgjord yta som finns inom området, bedöms ingen särskild dagvattenutredning behövas.

MILJÖ- OCH RISKHÄNSYN**Förutsättningar***Störningar från stall*

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

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

* skyddsavstånd till gödselvårdsanläggning bör dock vara minst 100 m

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

Riktlinjer för avstånd mellan bostadsbebyggelse och hästhållning.

Trafikbuller

De fastigheter som ligger närmast Kungsbergavägen är till viss del utsatta för bullernivåer över de av riksdagen antagna riktlinjerna.

Förslag

Störningar från stall

Efter att det framkommit från ett flertal fastighetsägare, att förekomsten av stall är en värdefull kvalitet för området, har beslutet tagits att möjlighet till stall ska finnas i delar av planområdet, så länge detta inte inkräktar på grannars möjlighet att nyttja egen fastighet i enlighet med detaljplan. Ingen särskild rättighet anges dock i detaljplanen, utan bygglov och tillstånd för stall får sökas inom ramen för bostadsändamål. Vid uppförande av stall ska gällande riktlinjer från Ekerö miljönämnd följas.

Trafikbuller

De fastigheter som berörs av buller får sina byggrätter begränsade genom att inga huvudbyggnader tillåts inom den del där ekvivalentnivån bedöms överstiga 55 dB(A). Beräkningar har gjorts på 50 km/h och årsdygnstrafik på 1200 fordon (10 % tung trafik).

MILJÖKONSEKVENSER

Miljökvalitetsnormer för vatten

Vattenmyndigheten har fastställt miljökvalitetsnormer (MKN) och åtgärdsprogram för yt- och grundvatten inom vattendistriktet. Syftet är att hindra ytterligare försämringar och att skydda och förbättra statusen hos vattenekosystem. Enligt 2 kap. 2 § ÄPBL ska MKN följas vid planläggning. Vattenkvalitetsfrågan behöver hanteras vid fortsatt planläggning genom en beskrivning av vattenförekomsten. Föroreningar från befintliga jordar eller från den planerade exploateringen får inte läcka ut i Mälaren, varken i bygg- eller i driftsskedet.

Miljökvalitetsnormerna ställer krav på att dagvatten som släpps ut till recipienten, inte ska försämra statusen för vattenförekomsten utan istället syfta till att förbättra den. På grund av stora tomter och en liten mängd hårdgjord yta, bedöms tillräcklig rening kunna tillfredställas inom planområdet.

Behovsbedömning

Enligt 4 kap 34 § PBL och MB 6 kap 11§ ska en miljöbedömning upprättas om program eller planer kan medföra en betydande miljöpåverkan. En behovsbedömning daterad 2013-09-10 (separat handling) har upprättats. Samråd med Länsstyrelsen genomförs i samband med programsamrådet. Detaljplanen bedöms inte innebära sådan betydande påverkan på miljön som fordrar en miljökonsekvensbeskrivning enligt Plan- och bygglagen eller miljöbedömning enligt miljöbalken. De bedömningar av miljöpåverkan och andra störningar som ändå behöver göras redovisas i planbeskrivningen.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

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

Kommunen är huvudman för anläggningar för vatten och spillvatten.

Fortum AB är ansvarig för områdets elförsörjning.

Genomförandetid

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

Genomförandeavtal

Exploateringsavtal skall träffas med ägarna av Stockby Kungsberga 1:4, 1:5, 1:6, 1:7, 1:14, 1:16, 1:23, 1:24, 1:26, 1:27, 2:52, 2:53, 3:23, 3:32, 3:34 och 11:9, för att bland annat reglera kostnader för anläggningar inom planområdet. Åtgärder som skall regleras i exploateringsavtal är bl. a marköverlåtelse samt ombyggnad och förbättring av Kungsbergavägen och Ettans väg.

Tidsplan

Samråd: Kvartal 2, 2015

Utställning: Kvartal 3, 2015

Antagande: Kvartal 1, 2016.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Ägarförhållanden

Samtliga fastigheter i planområdet ägs av privatpersoner. Det finns även en del samfälligheter; Kungsberga s:24, s:33 samt s:34, som ägs gemensamt av fastigheter i området.

Nybildning av fastigheter

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

Allmän platsmark inom Stockby 2:15, 2:17, 2:22, 2:23, 2:24, 2:74, 2:75, 4:68 samt 12:1 skall genom fastighetsreglering överföras till kommunens fastighet Stockby 2:129 enligt exploateringsavtal.

Gemensamhetsanläggning

Det finns idag tre befintliga gemensamhetsanläggningar i området. Kungsberga ga:3 som förvaltas av Björkudden vägsamfällighet och är ansvarig för vägarna samt ett naturområde. Eventuellt kan det finnas behov av att ompröva Kungsberga ga:3 för att ansluta viss vägmärk samt naturmark till gemensamhetsanläggningen. Kungsberga ga:21 och ga:11, bedöms inte påverkas av detaljplanen.

Gemensamhetsanläggning skall bildas för område betecknat med "sop", gemensam avfallshantering för bostäder.

Vem som ansöker om en gemensamhetsanläggning regleras i exploateringsavtal.

EKONOMISKA FRÅGOR

Fördelning av kostnader

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

Anslutningsavgifter VA

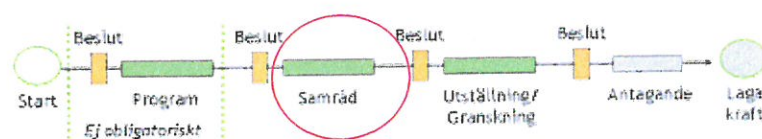
Anslutningsavgifter för kommunalt VA regleras inte i ovanstående avtal, utan debiteras separat utifrån kommunens VA-taxa. Roslagsvatten AB är ansvariga för det kommunala VA-nätet.

Förvaltning

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

DET FORTSATTA ARBETET

Detaljplanprocessen



Ett planprogram har tagits fram och skickats ut på remiss. Därefter har planprogrammet godkänts och ett samrådsförslag tagits fram. Efter samrådet ska ett slutgiltigt förslag till detaljplan ställas ut. Därefter kan detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har arbetats fram av planarkitekt Alexander Fagerlund samt planarkitekt Annika Ratzinger i samverkan med tjänstemän från Stadsarkitektkontoret och Teknik- och exploateringskontoret.

STADSARKITEKTKONTORET

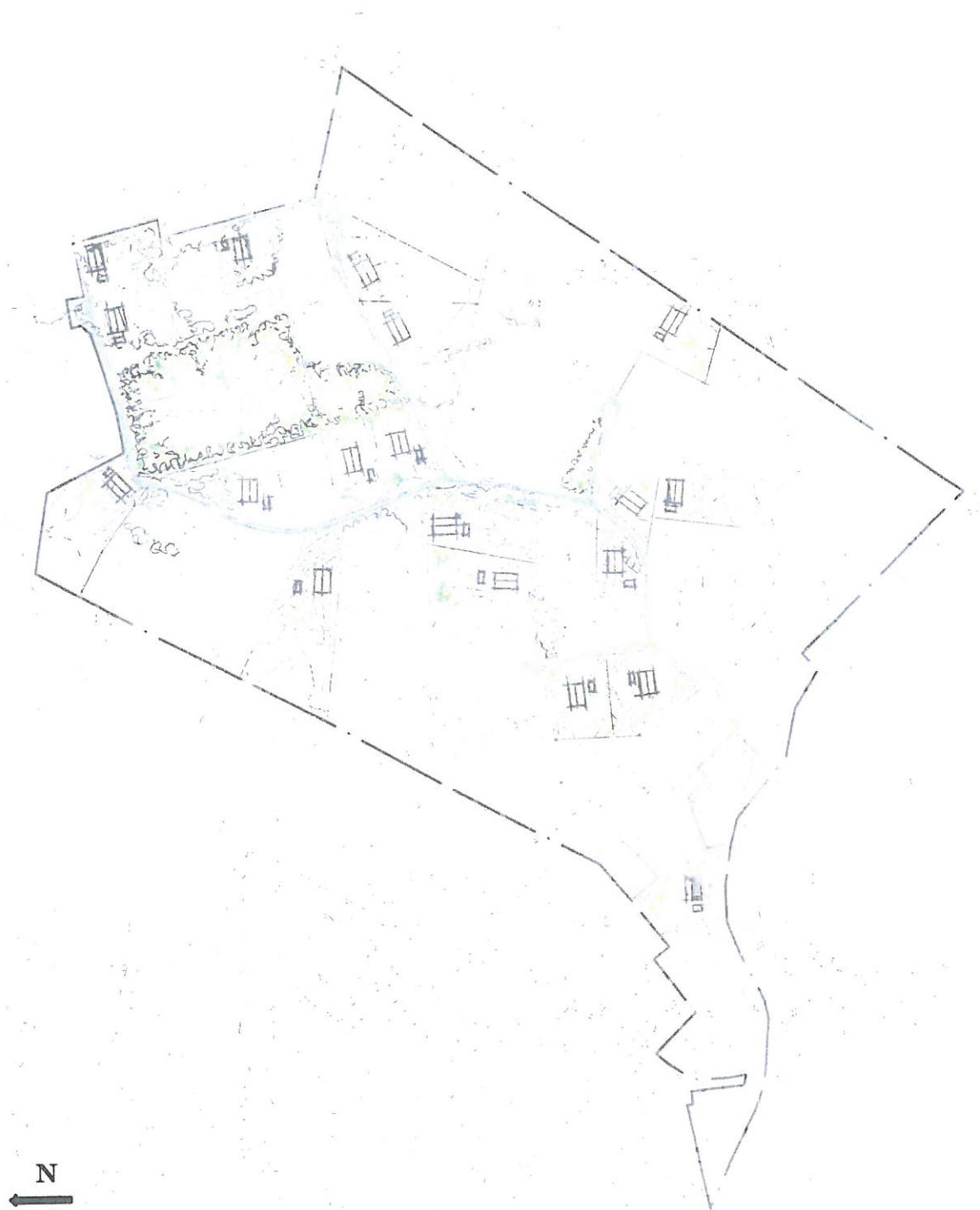
Johan Andrade Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef

Alexander Fagerlund
Planarkitekt

Annika Ratzinger
Planarkitekt

Bilaga. Illustrationsplan

Bilaga. Illustrationsplan



2014-01-07
Godkänt 2014-01-21

**GODKÄNNANDE PROGRAM
NORMALT PLANFÖRFARANDE**

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

dnr PLAN.2013.16.214

PROGRAMSAMRÅDSREDÖRELSE

Programsamråd har genomförts under tiden 7 oktober – 4 november 2013. Information om programmet har skickats ut till sakägare och berörda instanser enligt separat sändlista, samt ställts ut i Kungsberga, på stadsarkitektkontoret och på kommunens hemsida. Ett informationsmöte för allmänheten hölls den 14 oktober år 2013.

Nedan följer en sammanfattning av de skriftliga synpunkter som inkommit under samrådstiden efter ämne och besvarande av dessa. Länsstyrelsens yttrande skrivs ut i sin helhet och besvaras därefter.

Synpunkter har inkommit från följande remissinstanser:

Barn- och utbildningsnämnden
Björkuddens vägsamfällighet
Byggnadsnämnden
Fortum eldistribution
Kultur- och fritidsnämnden
Kungsberga Byförening
Lantmäteriet
Länsstyrelsen i Stockholms län
Miljönämnden
Mälaröarnas LRF-avdelning
Socialnämnden
Södertörns brandförsvarsförbund
Teliasonera Skanova access AB
Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting
Trafikverket

Synpunkter har inkommit från följande invånare i Kungsberga med omnejd:

Kungsberga 1:4 Ann-Margret Rogby
Kungsberga 1:5 Gertrud Westerfors
Kungsberga 1:14 Per Hübinette
Kungsberga 1:28 Anna Johansson och Mike de Roos
Kungsberga 1:33 Kay Svanerud
Kungsberga 1:33 Kjell Johansson
Kungsberga 1:35 Jonas och Christin Blomberg
Kungsberga 6:65 Harriet Hermansson och Carl erik Janzon
Kungsberga 10:26/10:39 Joakim Langlet
Kungsberga 25:1-3 Ankie och Tony Lindquist
Kungsberga 34:2 NCC
Kungsberga ridskola, Mikael Cederberg,
Lisselby 1:24 Thomas och Katarina Eskilsson
Stavsborgsvägen 75 Lars Krüger
Arrendator Kungsberga 1:34 och fastighetsägare Västertorp 2:6. Yvonne och Mikael Berggren
Carl-Erik Eriksson

Elisabet och Kjell Wretler, flera fastigheter.

Vatten och avlopp samt övrig teknisk försörjning

Tekniska nämnden noterar att VA-planen anger att Ettans väg skall byggas ut vad gäller VA-försörjning under perioden 2013-2017. Därefter under perioden 2018-2022 skulle området vid Stav ingå i en planerad utbyggnad för VA. Stav är i detta programförslag utanför området.

Tekniska nämnden anser att utbyggnaden bör vara mer begränsad än de 50-80 bostäder som föreslås i programmet med hänsyn till kapacitetsbrist i det befintliga reningsverket. De menar att Ettans väg bör prioriteras i detta skede och att övrig planerad bebyggelse får anstå.

Miljönämnden menar att avloppssituationen vid Ettans väg är mycket dålig och att arbetet med detaljplan och utbyggnad av VA måste ges högsta prioritet. De anser att alla fastigheter i centrala Kungsberga bör ges möjlighet att ansluta till kommunala VA-nätet. Även fastighetsägare till Kungsberga 1:5 anser att det är angeläget att ordna VA-situationen i Kungsberga. Boende på Stavsborgsvägen 75 ser inga problem med utbyggnaden. Eriksson ser inga principiella problem men menar att de som inte har möjlighet att dela sina fastigheter kan komma att få svårt att ha råd att bo kvar efter tvångsanslutningar.

Fastighetsägare till Kungsberga 1:28 undrar vad anslutningsavgifterna blir och undrar varför denna fråga inte tas upp redan nu.

Dikesförening finns för nordöstra delen av området. Förteckning över anslutna fastigheter bifogas.

Byggnadsnämnden anser att dagvattenhanteringen ska inarbetas i detaljplanen.

För högspänningsledningar i luft gäller olika föreskrifter då de ligger inom respektive utom detaljplanlagt område. Fortum önskar diskutera konstadsansvaret för de ombyggnader som blir nödvändiga till följd av detaljplanearbetet.

Fortum skriver att detaljplanen kommer att behöva kompletteras med E-områden för nätstationer. Dessa ska vara 7x7m. Vidare förutsätts att mark för dessa samt ledningar upplåts utan ersättning. Ledningar ska få läggas i lokalator och skaftvägar.

Om det blir aktuellt att flytta eller utföra andra åtgärder av Fortum Distribution AB:s befintliga anläggningar utförs detta efter beställning till Fortum Distribution AB, och bekostas av byggherren/exploatören. TeliaSonera Skanova önskar så långt som möjligt behålla befintliga ledningar. Den som initierar en eventuell flytt ska bekosta densamma. Karta över ledningsnät bifogas.

Stadsarkitektkontorets svar

Detaljplanearbetet för Ettans väg har högsta prioritet och avses vara färdigt i tid för att utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp ska kunna ske i enlighet med vad som anges i VA-planen.

Stadsarkitektkontoret kommer i den kommande planeringen att förhålla sig till de begränsningar som finns i befintliga VA-anläggningar. Föreslagen utbyggnad har minskats till godkännandet av programmet.

Anslutningsavgiften bestäms utifrån gällande taxa och är beroende av tomtstorlek. På Ekerö kommuns hemsida finns information om rådande taxa och vad avgifterna ligger på:

http://www.ekero.se/Bygga_bo_miljo/Vatten-och-avlopp-ny/kommunalt_va/Avgifter/

Det markavvattningsföretag som finns i området kommer att behöva omprövas i och med genomförandet av den nya detaljplanen.

Dagvattenhanteringen kommer att beskrivas i det fortsatta planarbetet.

Synpunkten om E-område kommer att beaktas. Synpunkten om ledningar och flytt av dessa noteras.

Trafik

Kungsberga 10:26, 10:39 att Kungsbergavägen ska uppgraderas till klass 1-väg, då skicket innebär problem redan idag, bland annat vid byggtrafik. Fastighetsägare till Kungsberga 1:28 påpekar att den lappats ihop på ett trafikfarligt sätt (dålig beläggning). Boende på Stavsborgsvägen 75 instämmer och beskriver vägen som en väg i upplösningstillstånd och bifogar en bild som beskriver vägens beskaffenhet. Denne anser vidare att det är oansvarigt att planera för mer trafik på en livsfarlig väg och att expertis behöver anlitas för att utvärdera vad som måste göras med vägarna. Kungsbergavägen från Ölstavägen- Stavsborgsvägen anses ha stora problem. Även Kungsberga Byförening anser att vägens kvalitet är för dålig för att klara den tillkommande trafik som exploateringen innebär. Byggnadsnämnden delar inte synpunkten utan anser att vägen idag kan anses ha en god standard. De framhåller dock att flera punkter längs sträckan behöver ses över, bland annat korsningen Vendeluddsvägen/ Kungsbergavägen/ Stavsborgsvägen.

Wretler och Mälaröarnas LRF-avdelning menar att vägbredden behöver vara minst 5 meter för att framkomligheten med lantbruksmaskiner ska vara tillräcklig. Berggren menar att transporter till och från åkern behöver studeras. uppställningsplats, som idag sker vid logen, behöver lösas, helst på samma sätt som idag.

Trafikverket har uppmärksammat på att brister föreligger. Kulturhistoriskt värde (vilket även påpekas av fastighetsägare till Kungsberga 1:4) finns som kan ta skada vid ökad trafik och av detta eventuellt föranledda åtgärder, något som även framhålls av Byggnadsnämnden. De anser att endast en utfart per utbyggnadsetapp bör tillåtas.

Fastighetsägare för Kungsberga 6:65 och Lisselby 1:24 anser att vägnätet måste anpassas innan mer kan byggas, bland annat med bullerplank längs Färentunavägen, tystare vägbeläggning och gc-bana från Skå kyrka till Färentuna kyrka. Fastighetsägare till Lisselby 1:24 anser även att förändring av fastighetsvärden till följd av ökad trafik bör utredas.

Fastighetsägare för Kungsberga 1:33 påpekar att Ettans väg är en mycket smal och krokig väg där incidenter inträffar regelbundet. Vägen klarar inte mycket tillkommande trafik. Föreslagen bebyggelse innebär nytillkommande trafik och de flesta hushållen har 2 bilar.

Trafikförvaltningen vill höras vid trafiksäkerhetshöjande åtgärder.

Tekniska kontoret noterar att befintlig vägstandard håller en låg nivå.

Berggren vill att en omlastningsplats i området ska studeras.

Stadsarkitektkontorets svar

En dialog med Trafikverket ska föras angående Kungsbergavägens status, både gällande bärighetsklass och beläggning. Stadsarkitektkontoret vidhåller att vägen har kapacitet för tillkommande trafik sett till antalet trafikrörelser men noterar synpunkten om dålig beläggning och ska se över hur detta kan åtgärdas, alternativt bör påverka utbyggnaden i området.

Trafiksäkerheten ska studeras längs Kungsbergavägen för att se om lämpliga trafiksäkerhetshöjande åtgärder kan vidtas. I detta arbete ska lantbruksmaskiners behov av vägbredd beaktas och Trafikförvaltningen höras.

Synpunkten om antalet utfarter ska beaktas.

Bullerreducerande åtgärder är inte aktuellt till följd av detta detaljplanearbete. Om bullernivåerna överskrider de riktlinjer som föreligger för befintliga bostäder kan väghållaren, det vill säga Trafikverket, sätta in vissa bullerreducerande åtgärder såsom byte av fönster.

Ettans vägs sektion kommer att ses över i och med detaljplanearbetet och genomförandet av detaljplanen.

Eventuell omlastningsplats ska studeras i det fortsatta planarbetet.

Förändringar i fastighetsvärden utreds i regel inte i samband med detaljplanearbete. Om ny bebyggelse förändrar förutsättningar på ett extremt sätt, till exempel så att det inte är möjligt att bo kvar, kan en sådan utredning vara aktuell. Sådana förändringar bedöms inte vara aktuella i detta fall.

Bebyggelse i delområde 1 (Ettans väg)

Fastighetsägaren önskar att Kungsberga 1:8, som i programmet redovisats som öppet landskap, ska kunna styckas av som bostäder och parkmark. Om bostäder byggs på båda sidorna och denna fastighet inte får bebyggas kommer inte den kunna användas som hästhage och marken kommer att växa igen. Redan idag växer sly och asp.

Fastighetsägare till Kungsberga 1:33 anser att högst 5-10 tomter om minst 2000 kvadratmeter kan tillkomma för att bevara områdets karaktär. Fastighetsägare till Kungsberga 1:5 förespråkar viss naturlig utbyggnad, dock ej mindre tomter än 1500 kvm. Fastighetsägare till Kungsberga 1:28 påpekar vikten av att bibehålla stora tomter med mycket fria av samma skäl. Byföreningen anser att 1500 men helst 2000 kvm bör vara minsta tillåtna fastighetstorlek.

Björkuddens vägsamfällighet och fastighetsägare till Kungsberga 1:14 anser att nya stall är ok om det inte inverkar på möjligheten att stycka av nya tomter.

Stadsarkitektkontorets svar

Begränsningar av hästhållningen avser i första hand stall. Hagar med bete bör kunna finnas även framgent så länge inte störningar uppstår. Stadsarkitektkontoret bedömer inte att det är lämpligt med bostadsbebyggelse i detta på Kungsberga 1:8 så som uttrycks i yttrandet.

Minsta tillåtna tomtstorlek inom delområde 1 kommer att variera mellan strax under 1500 kvadratmeter, med hänsyn till de minsta befintliga tomterna, och 2000 kvadratmeter.

Nya stall bör inte tillkomma inom detaljplanerat område.

Bebyggelse i delområde 2 (Kungsberga 1:34)

Fastighetsägare till Kungsberga 1:33 (Svanerud) anser att bebyggelsen på Skepparns väg kan fortsätta i öst-västlig riktning med 10-15 nya hus. Fastighetsägare till Kungsberga 1:33 (Johansson) anser att den föreslagna bebyggelsens omfattning strider mot programmets andemening. Förslaget bör bantas så att byggnader varsamt kan fogas in som en förtätning bland befintlig bebyggelse. Just att bebyggelsen ska ske på en så liten yta som möjligt framhävs av en Berggren. Synpunkten delas av byföreningen som även anser att övrig mark ska planläggas för jordbruk. Ett eget förslag på bebyggelse presenteras och kommenteras separat nedan.

Fastighetsägare till Kungsberga 1:33 och Berggren anser att krav ska ställas på att små lägenheter ska byggas. Vissa föreslår radhus och byföreningen förespråkar förutom att lägenheterna ska vara små att de anpassas för unga/äldre/rörelsehindrade).

Byföreningen och fastighetsägare till Kungsberga 1:35 menar att en "grön kil" på minst 100 meter ska sparas mellan tillkommande bebyggelse och bebyggelsen på Skepparns väg. Detta för att bevara den fria utsikten från Sörgården. Fastighetsägare till Kungsberga 1:4 anser att tillkommande bebyggelsen ska vara en fortsättning på bebyggelsen längs Skepparns väg. Även byggnadsnämnden anser att bebyggelsen placeringsmässigt ska vara ansluta till bebyggelsen längs Skepparns väg och att den är möjlig om den rymms inom det område som markeras i programmet.

Berggren anser att området bör kallas "Elvans väg" då Kungsberga 1:34 är gård 11 av 12.

Fastighetsägare till Kungsberga 1:4 och Byggnadsnämnden påpekar att det på Kungsberga 11 finns byggnader som är mycket gamla. Byggnadsnämnden anser att ladan och bostadshuset har ett kulturhistoriskt värde och bör bevaras i någon form.

Eriksson anser att Ettans väg inte tillhör Kungsberga.

Fastighetsägare till Kungsberga 1:4 anser att planeringen av bostadsbebyggelse på bra jordbruksmark går stick i stäv med miljöbalkens långsiktiga perspektiv på resurshushållning och att jordbruksmark endast får exploateras i undantagsfall.

Byggnadsnämnden framhåller att gestaltningen är mycket viktig och anser att gestaltungsprogram ska tas fram.

Stadsarkitektkontorets svar

Synpunkter om bebyggelsens placering och utformning noteras till det fortsatta arbetet. Först i det kommande detaljplanearbetet kan dessa frågor avgöras. En formulering har ändrats i programmet för att understryka vikten av att det inte enbart byggs villor i Kungsberga.

Namnförslaget ska presenteras för kommunens namngrupp.

Byggnadernas kulturhistoriska värde ska studeras inför det fortsatta arbetet.

Stadsarkitektkontoret är medveten om vad som anges i miljöbalken gällande bebyggelse av jordbruksmark. Avsikten här är att hålla tillkommande bebyggelse inom ett område som både skapar möjlighet till goda bostäder och fortsatt jordbruk på platsen.

Bebyggelse i delområde 3 (Kungsberga 8:16 m fl)

NCC i egenskap av fastighetsägare anser att området ska utökas minst så att infartsvägen till befintlig bebyggelse och med möjlighet till tomter på bägge sidor innefattas, dels att området tidigare läggts i planeringen. Önskemålen ska läsas i nämnda ordning. Bifogad skiss visar behovet av utbredning. 8-10 tomter bedöms möjliga längs med infartsvägen. Ytterligare ca 12 tomter på fältet söder om.

Eriksson anser att Kungsberga 8:16 borde prioriteras och byggas ut nu.

Byföreningen motsätter sig bebyggelse på berget och hänvisar till en varsam utbyggnadstakt och anser att område 1-2 svarar för merparten av de 50-80 bostäderna som programförslaget eftersträvar. Dessutom innebär det ett ingrepp i Kungsbergabornas enda utsiktsplats över Mälaren.

Stadsarkitektkontorets svar

Stadsarkitektkontoret anser att tidsplanen som angavs i programsamrådshandlingen är så pass nära i tiden som möjligt. Området bör endast utgöras av kompletterande bebyggelse då huvuddelen av den tillkommande bebyggelsen i Kungsberga bör tillkomma i anslutning till matvarubutik och buss.

Utsiktsplatsens betydelse ska beaktas vid den kommande planläggningen i Kungsberga.

Bebyggelse i delområde 4 (väster om Stavsborgsvägen)

Byföreningen motsätter sig bebyggelse på berget och hänvisar till en varsam utbyggnadstakt och anser att område 1-2 svarar för merparten av de 50-80 bostäderna som programförslaget eftersträvar.

Byggnadsnämnden anser att det noga bör övervägas om den öppna marken ner mot Kungsbergabadet ska tas i anspråk för ny bebyggelse.

Stadsarkitektkontorets svar

Viss bebyggelse bör kunna tillkomma i området i och med den detaljplanläggning som är nödvändig inför utbyggnad av kommunalt VA. Landskapsbilden och det öppna landskapet ska bevaras i området, nya bostäder får endast tillkomma om det inte strider mot detta.

Hästhållning och övrig djurhållning

Miljönämnden uppskattar redovisningen av verksamheter som ska säkerställas och upphöra. De menar att hästhållning även kan tillåtas i hagar som tillhör verksamheter som har sin bas utanför området. I det fortsatta arbetet bör en noggrannare kartering göras över stall, ridhus, rast- och beteshagar samt ridstigar. Nämnden vill också framhålla att hästhållningen i området inte i något fall är av den omfattningen att den är tillstånds- eller anmälningspliktig enligt miljöbalken. Prövning kan

ha skett i bygglov, och krav kan ha ställts i samband med miljönämndens tillsyn. De menar avslutningsvis att det sätt den befintliga hästhållningen kan anses vara sanktionerad av miljönämnden eller annan kommunal nämnd bör ses över för att undvika missförstånd.

Kungsberga ridskola var nöjd över att anses vara sanktionerad verksamhet men anser att de även är en viktig och över 100 kunder har både djuruppfödning och annan social verksamhet.

Kultur- och fritidsnämnden påpekar vikten av att uppmärksamma och ge plats åt sammanhängande ridleder. De framhåller även ridnäringen som viktig del av kommunens profil och den lokala arbetsmarknaden. Synpunkten om sammanhänganden ridleder delas av byföreningen. Fastighetsägare till Kungsberga 1:4 framhåller att fler invånare leder till fler ridande vilket är en olöslig kontroversiell fråga.

Fastighetsägare till Kungsberga 1:33 anser att det vore konstruktivt att samla alla små stall på ett ställe.

Björkuddens vägsamfällighet anser att mindre stall bör betraktas som en tillgång i området. Anser att det finns tillstånd för de två mindre stallen. Även byföreningen framhåller djurhållningen som en viktig del av området och anser att detaljplaneringen måste se till att husdjur och människor i största möjliga utsträckning tillåts leva nära varandra. Detta är en synpunkt som återkommer från bland annat fastighetsägare till Kungsberga 1:4 och 3:34.

Stadsarkitektkontorets svar

Formuleringen har setts över inför godkännandet av programmet.

Hästhållning ska ses över i detalj inför det fortsatta planarbetet. Även möjlighet till sammanhängande ridstigar ska undersökas vid detaljplaneringen. Överlag har det visat sig mycket komplicerat att skapa större sammanhängande stråk, i detaljplanearbetet ska snarare möjligheterna att binda ihop befintliga ridstigar undersökas.

Hästhållning i området ska betraktas som en tillgång i området. De riktlinjer som tagits fram av Ekerö kommuns miljönämnd är framtagna med hänsyn till risker för allergier mm. Avsikten är att kunna skapa goda bostadsmiljöer som kan samvara med hästhållning. Främst hagar bör tillåtas i anslutning till bostäder. Stall bör endast tillåtas där de inte inkräktar på en allergifri bostadsmiljö.

Önskemål om avstyckningar

Ettans väg

- Kungsberga 1:8 önskas delas i flera bostadsfastigheter samt park.
- Kungsberga 1:14 önskas delas i 4 delar.
- Kungsberga 1:5 önskas delas i 4 delar. Se skiss
- Utöka planområdet norrut så att 2-4 fastigheter kan styckas av från Västertorp 2:6. Där kan vändplan för Ettans väg ordnas.
- Kungsberga 25:2 och 25:3 önskas planläggas för bostäder.
- Kungsberga 25:1 önskas ej ingå i detaljplanen.

Stadsarkitektkontorets svar

Önskemålen noteras inför det fortsatta detaljplanearbetet. Först där avgörs huruvida önskade avstyckningar kommer att medges. Delområde 1 avses inte utökas så att Västertorp 2:6 kan omfattas.

Fastighetsrättsliga frågor

Lantmäteriet påpekar att det är viktigt att undersöka om några förordnanden enligt 113 § BL föreligger inom området.

Andelstal och väganslutningskostnad för nya fastigheter ska fastställas i den nya detaljplanen.

Stadsarkitektkontorets svar

113 § BL gäller för Kungsberga 12:112. Beslut gällde dåvarande Kungsberga 12:1 i länsstyrelsens beslut för Byggnadsplan 901, upprättad år 1946. Ekerö kommun behöver förhålla sig till detta i det fortsatta detaljplanearbetet.

Övrig rekreation

Kultur- och fritidsnämnden anser att ytor för spontan fysisk aktivitet bör avsättas. De anser även att sambandet med Ölsta folkets hus bör stärkas.

Byföreningen förespråkar en lekplats på Kungsberga 1:34. Synpunkten delas av en fastighetsägare som även vill se större planteringar.

Fastighetsägare till Kungsberga 1:4 påpekar att rekreationsområden saknas. Skogarna är små och privatägda. Vägar stängs av med hjälp av stängsel och skyltar. Det som ser grönt ut på kartan är åkermark och hagmark. På Ekerö finns betydligt större sammanhängande rekreationsytor.

Stadsarkitektkontorets svar

I detaljplanearbetet bör en lekplats ordnas. Denna bör inrymmas antingen på Kungsberga 1:34 eller på Kungsberga 12:112 i anslutning till befintlig fotbollsplan. Den yta som idag finns som lämplig för spontanlek är den på Kungsberga 12:112 som ligger i anslutning till Konsum.

På grund av markägoförhållandena är det svårt att inrätta större rekreationsområden annat än allemansrättsligt tillgängliga områden. Inom ramen för detaljplanearbetet bör på sikt Kungsbergabadet utvecklas.

Hälsa och säkerhet

Utformning av räddningsvägar och brandvattensystem bör beaktas i det fortsatta arbetet. Vattennätet bör klara av att försörja sprinkler.

Trafikverket och Trafikförvaltningen skriver att riktlinjer för buller ska följas.

Berggren vill att skyddsavstånd mellan bostäder och jordbruk bör studeras.

Stadsarkitektkontorets svar

Gällande riktlinjer för buller ska följas.

Avståndet mellan jordbruk och nya bostäder ska studeras.

Brandvattenätet ska belysas i det fortsatta planarbetet.

Kollektivtrafik

Trafikverket och Trafikförvaltningen på SLL anser att ny bebyggelse bör koncentreras i närheten av kollektivtrafik och på ett sätt som uppmuntrar till andra trafikslag än bil.

Infartsparkeringar för både bil och cyklar bör ordnas.

För att öka säkerhet och tillgänglighet bör busshållplatsers standard höjas.

Trafikförvaltningen, SLL, är tveksamma till att tillkommande bostäder innebär att underlag skapas för utökning av kollektivtrafiken.

Fastighetsägare till Kungsberga 1:4 anser att kollektivtrafiken är dålig och långsam och menar att det är utopiskt att tro att nya invånare kommer att använda bussen.

Stadsarkitektkontorets svar

Stadsarkitektkontoret instämmer i att bebyggelse i första hand bör koncentreras till platser nära

kollektivtrafik och handel. Tätheten bör vara lägre desto längre ifrån kollektivtrafiken man kommer.

Infartsparkering ska studeras i det fortsatta detaljplanearbetet.

Som tidigare nämnts ska trafiksäkerheten studeras, bland annat vid busshållplatser.

Stadsarkitektkontoret anser att det är bekymrande att Trafikförvaltningen inte anser att en befolkningsökning på upp mot 20 % inte ska kunna leda till utökad kollektivtrafik. Frågan bör diskuteras framgent.

För att alla inte ska behöva åka bil ska den fortsatta detaljplaneringen möjliggöra inte bara bostäder utan även lokaler som möjliggör fler arbetsplatser i Kungsberga.

Allmän samhällsutveckling

Trafikverket framhåller att området ligger perifert i en glest befolkad del av kommunen och risken för ökat bilberoende är stort. Detta motverkar målen om minskad biltrafik och lägre energiförbrukning. Även fastighetsägare till Kungsberga 1:33 anger arbetspetspendling, bebyggelse av god åkerjord mm som skäl till att inte tillåta hög exploatering.

Mälaröarnas LRF-avdelning och fastighetsägare till Kungsberga 1:4 tar upp frågan om åkerjord och undrar hur kommunen ser på att jordbruksmark tas i anspråk med hänsyn till att det i översiktsplanen står att målsättningen är att dagens åkrar med goda förutsättningar. Anser att jord- och skogsbruk är av nationell betydelse. Noterar att det verkar vara lättare att få igenom stor byggnation än enstaka hus på åkermark.

Fastighetsägare till Kungsberga 1:28 uttrycker förhoppning om att detaljplaneringen ska bidra till något positivt för orten och inte en ekonomisk belastning som leder till minskad befolkning.

Fastighetsägare till Kungsberga 1:4 anser att ett byggföretag inte ska få styra planeringen. Vidare anser denne att förslaget inte är en varsam utbyggnad utan total förändring av områdets karaktär och därför är att jämföra med rivningen av Klarakvarteren. Denna uppmanar kommunen och politiker till att inte förstöra kulturmiljön Kungsberga.

Boende på Stavsborgsvägen 75 och Kungsberga byförening anser att Kungsberga behöver en vilopaus istället för att fortsätta en utbyggnadstakt som är högre än övriga kommunen. Även byföreningen förespråkar en varsam utbyggnadstakt. Även byföreningen tycker att föreslagen utbyggnadstakt är för hög och ifrågasätter stödet i översiktsplanen för en sådan utbyggnad, med hänsyn till att största delen av nyttillkommande bostäder ska uppföras inom tätortsbandet. Anser inte heller att VA-planen nämner några större nybyggandsprojekt utan endast utbyggnad inom befintliga områden. Vidare frågar de sig om kommunens finansieringsbehov inte är det främsta skälet till storleken på exploateringen.

Kungsberga Byförening anser att en central fråga är att bevara områdets karaktär. Entrén till Kungsberga med dess öppna landskap med dess ladugård och lövträd är en viktig del av byns identitet. De anser att spåren efter de 12 ursprungliga gårdar även utgör en del av områdets identitet och att byggnaderna på gård 11 tillsammans med Sörgården och kvarnen bildar ett sammanhängande gårdsområde.

Byföreningen anser att behovet av skola och förskola enklare kan ses över vid en varsam utbyggnad.

Sammanfattningsvis accepterar Kungsberga byförening utbyggnad av område 1 och givet att kommunen säkrar eller utvecklar byns servicefunktioner och infrastruktur och att stor hänsyn tas till ortens lantliga karaktär och historiska kulturlandskap. Anser även att utbyggnadstakten blir för hög inom de närmaste 20 åren om mer än område 1 och byggs ut.

Byggnadsnämnden anser att det är av största vikt att bebyggelsen anpassas till befintlig bebyggelse och till den bystruktur som finns i området samt att Kungsbergas lantliga karaktär bevaras i största möjliga mån. Kultur- och fritidsnämnden anser att det finns unika förhållanden, kulturellt och socialt, på norra Färingsö som bör tas tillvara.

Barn- och utbildningsnämnden framhåller att det behövs en långsiktig beredskap som möjliggör utbyggnad av förskole- och skolkapaciteten på Färingsö i takt med befolkningstillväxten.

Socialnämnden ser positivt på en hållbar social och miljömässig utveckling av Kungsberga.

Stadsarkitektkontorets svar

Kungsberga är en av de orter som i översiktsplanen anges som serviceorter av lokal betydelse. Den kommunala planeringen ska bidra till att dessa orter hålls levande. En viktig del i detta är att skapa fler bostäder, men det är även av största vikt att skapa möjlighet till arbete i Kungsberga. På så vis syftar planeringen inte till att enbart skapa bostäder från vilka invånarna pendlar in till Stockholm varje dag.

Se kommentar under Delområde 2 angående jordbruk.

Varken fastighetsägare eller ekonomin styr detaljplaneringen i Ekerö kommun. Däremot är fastighetsägares önskan och ekonomiska möjligheter att genomföra olika projekt alltid en viktig del i planeringen.

Föreslagen utbyggnad har minskats till godkännandet av programmet. Detta betyder att den utbyggnadstakt som föreslås är lägre än den som pågått de senaste 15 åren. 40-60 bostäder utbyggda under 20 år ger mellan 2-3 nya bostäder per år vilket kontoret anser är lämpligt. I översiktsplanen anges att ca 140 bostäder ska byggas per år i kommunen. Då serviceorterna bedöms prioriteras högt, efter tätortsbandet, kan inte den föreslagna utvecklingen vara i strid med översiktsplanen. VA-planen behandlar inte större nybyggnadsprojekt, vilket är skälet till att område 2 inte omnämns.

Den föreslagna utbyggnadstakten är sådan att skola och förskola bedöms ha goda förutsättningar att kunna anpassas med tiden. En dialog ska föras med barn- och utbildningsnämndens tjänstemän.

Kungsbergas karaktär är av stor vikt i detaljplaneringen och gestaltungsfrågorna ska ges utrymme i detaljplanearbetet. För sammanhållen ny bebyggelse ska gestaltungsprogram upprättas i samband med detaljplan.

Gång och cykel

Trafikverket anser att gång- och cykelnätet i området bör förstärkas. Åsikten delas av byföreningen. Trafikförvaltningen, SLL, framhåller att gc-vägar till kollektivtrafik ska hållas gena, trygga och säkra. Byggnadsnämnden delar synpunkten och framhåller att en så säker väg med så korta avstånd som möjligt mellan alla delar av Kungsberga, samt till och från färentina skola, bör eftersträvas.

Även byföreningen framhåller att gc-vägarna och ridvägar behöver utvecklas i området.

Stadsarkitektkontorets svar

Gång- och cykelnätet ska ses över i Kungsberga. Fokus kommer att ligga på hur tillgänglighet och säkerhet kan höjas genom punktinsatser och anläggande av kortare sträckor. Längre nyanlagda gång- och cykelvägar bedöms tyvärr vara för dyrt för att möjliggöra i samband med detaljplaneringen.

Övriga miljöfrågor

Boende på Stavsborgsvägen 75 anser att konsekvensbedömningen är undermålig gällande trafik. Fastighetsägare till Lisselby 1:24 anser att en konsekvensutredning bör göras för att visa vilka konsekvenser den nytillkommande bebyggelsen får för boende längs Färentunavägen gällande störningar och luftkvalitet.

Stadsarkitektkontorets svar

Konsekvensbedömningen avser främst miljöfrågor då syftet är att utreda om en miljökonsekvensbeskrivning behöver tas fram i samband med detaljplanen. Även om kommunen i behovsbedömningen konstaterar att detaljplanen inte innebär risk för betydande miljöpåverkan

gällande trafik, kan exempelvis trafiksäkerheten i området ändå vara en viktig fråga i detaljplanearbetet.

Angående buller, se svar under rubriken Trafik. Luftkvaliteten är mycket god i området och Stadsarkitektkontoret bedömer att partikelhalterna kommer att ligga långt under de riktvärden som finns även efter genomförd byggnation.

Länsstyrelsen i Stockholms län

Stadsarkitektkontorets kommentar

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen bedömer utifrån nu kända förutsättningar att det inte finns skäl att anta att länsstyrelsen kommer att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen med stöd av 11 kap. 10 § PBL. Detta under förutsättning att nedanstående synpunkter beaktas.

Prövningsgrunder enligt 11 kap 10 § PBL

Synpunkterna nedan syftar till att ge kommunen underlag, råd och synpunkter inför nästa skede i planprocessen. Kommunen får på så sätt möjlighet att förtydliga och/eller komplettera sitt planförslag så att ett statligt ingripande enligt 11 kap 10§ PBL kan undvikas.

Hälsa och säkerhet

Markförorening

Inom, eller i anslutning till, programområdet finns tre objekt i Länsstyrelsens databas över potentiellt förorenade områden. Aktuella objekt är; Bensinpump (Kungsberga 30:1), Kungsberga båtklubb (Kungsberga 29:1), samt Kungsberga avloppsreningsverk (Kungsberga 34:3). I anslutning till bensinpumpen finns bl.a. risk för tidigare bensin- och oljespill. Småbåtshamnen och avloppsreningsverket kan eventuellt ha påverkat strandzonen och sediment.

Informationen förs in i programhandlingen och ska tas hänsyn till i det fortsatta detaljplanearbetet.

I planprogrammet nämns en kvarn. Om kvarnen använts under 1900-talets första hälft är det sannolikt att betning förekommit. Betningsmedlen har under vissa perioder innehållit bl.a. kvicksilver, vilket kan ha spridits till omgivande mark.

Den gamla kvarnen ligger i en del av Kungsberga som i detta läge inte avses detaljplaneras.

Det kan även finnas/ha funnits andra miljöstörande verksamheter i området som Länsstyrelsen inte har någon kännedom om. I den fortsatta planeringen måste föroreningsbilden klarläggas. Vid markarbeten bör man alltid vara uppmärksam på att föroreningar kan förekomma.

Synpunkten noteras.

Geoteknik

I den fortsatta processen finns det anledning att göra markstabilitetsundersökningar då bland annat olika typer av lera förekommer. Länsstyrelsen anser att geotekniska utredningar bör göras inom detaljplaneprocessen och om särskilda skyddsåtgärder eller extraordinära

Stadsarkitektkontoret anser att översiktliga geologiska beskrivningar är tillräckliga i detaljplaneringen av Kungsberga. I vissa fall kan punktundersökningar göras men kontoret anser inte att det är rimligt att utreda geologin i större områden där småhusbebyggelse föreslås.

grundläggningsåtgärder behövs för att bebyggelsen ska bli lämplig, ska detta framgå av planhandlingarna.

Gällande markstabiliteten bör kommunen även ta hänsyn till att förhållandena i marken kan komma att påverkas negativt vid framtida klimatförändringar med ökad nederbörd.

Synpunkten noteras.

Översvämning, klimatanpassning

Kommunen bör redogöra för framtida klimatförändringar som kan påverka programområdet och om det föreligger risk för t ex översvämning. Till kommande skede bör kommunen redovisa vilken nivå området ligger på där nya bostadshus planeras. Uppgifter om Mälaren, med kartvisare över känsliga områden, översvämningsskartering, mm finns på www.msb.se/malaren. Länsstyrelsen rekommenderar att ny bebyggelse placeras över +2,8 (RH 2000).

Synpunkten noteras.

Buller

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att bullersituationen behöver redovisas i det fortsatta planarbetet.

Synpunkten noteras.

Miljö kvalitetsnormer för vatten, dagvattenhantering och vattenskyddsområde

Kommunen behöver i det fortsatta planarbete komplettera med information om berörd vattenförekomst, dess status och förväntad påverkan på miljö kvalitetsnormen (MKN) för vatten. Kommunen bör även komplettera med planerad dagvattenhantering.

De kommande detaljplanerna ska innehålla denna information.

Markavvattningsföretag

Programområdet berör ett antal markavvattningsföretag. Det bör undersökas om dessa kan upphävas i samband med detaljplanarbetet. Inom de delar av programområdet som ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp borde behovet av markavvattningsföretag inte finnas längre. Länsstyrelsen rekommenderar att kommunen släcker ut markavvattningsföretagen inom dessa områden så att inga juridiska oklarheter uppstår.

Frågan om markavvattningsföretagen ska hanteras i den fortsatta detaljplaneprocessen. När det kommunala VA-nätet byggs ut ändras givetvis förutsättningarna och behoven av markavvattningsföretagen.

Markavvattningsföretaget är juridiskt bindande. Behöver det markavvattnas för att kunna bereda fastigheterna för byggnation behövs dispens och tillstånd för markavvattning. Görs ändringar i markavvattningsföretagen behöver företagen omprövas. Ska markavvattningsföretagen vara kvar ska de fastigheter som finns inom båtnadsområdet vara med i företaget, för detta behöver företagen omprövas.

Synpunkten noteras.

Vattenskydd

Programområdet ligger inom sekundär och delvis inom primär vattenskyddszon för gällande vattenskyddsområde för Östra Mälaren. Det är

Synpunkten noteras.

därför viktigt att de planerade byggnaderna samt vägar och gångvägar inte ger upphov till föroreningar som kan utgöra risk för Mälarens vatten.

Infiltration av regnvatten i marken bör möjliggöras för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Det är även viktigt att separera rent och smutsigt dagvatten.

LOD ska användas i största möjliga utsträckning.

Strandskydd

Strandområdet ska hållas fortsatt tillgängligt för allmänheten och oexploaterat med undantag för den befintliga badplatsen. Länsstyrelsen anser att kommunen i det fortsatta planarbetet bör redogöra för eventuella exploateringar/anordningar inom strandskyddat område samt vilka särskilda skäl som föreligger. Även eventuella naturvärden i vatten bör redovisas om sådana kan komma att påverkas av framtida anordningar.

Om strandskyddet ska upphävas i någon del kommer särskilda skäl för upphävandet att anges.

Råd om tillämpningen av 2 kap. PBL

Hästhållning

Enligt programhandling finns det hästar i närområdet. Bostäder i närheten av ridanläggningar/stall kan medföra risk för spridning av hästallergener och att gödselhanteringen kan förorsaka risk för lukt och spridning av flugor. Ett visst skyddsavstånd mellan hästverksamheten och bostäderna bör därför hållas. Hur stort skyddsavståndet behöver vara är beroende av topografi, växtlighet, antalet hästar etc. samt var stall/hagar/ridstigar och gödselhanteringen är placerade i förhållande till bostäderna. I den fortsatta planprocessen ska det finnas information som gör det möjligt att bedöma konsekvenserna och eventuella behov av åtgärder.

En översiktlig avgränsning har gjorts i programmet gällande avståndet mellan hästar och bostäder. Denna kommer att preciseras med beskrivningar och skyddsavstånd i de kommande detaljplanerna.

Kommunen behöver också redovisa vilka åtgärder som vidtagits och varför man med hänsyn till människors hälsa bedömer att det är möjligt/lämpligt att placera ny bostadsbebyggelse och möjliggöra utbyggnad av befintlig bebyggelse intill hästhållningen.

Synpunkten noteras.

Natur

Som anges i programförslaget, bör viktiga skogspartier bibehållas.

Inom det föreslagna programområdet finns ett flertal observationer av rödlistade insekter rapporterade (www.artportalen.se), varav flera är beroende av öppna och hävdade ängs- och hagmarker och därmed kan missgynnas av minskad areal av lämpligt habitat samt fragmentering av habitatet. Potentiella hot samt möjligheter att gynna dessa arter bör tas i beaktande i det kommande arbetet.

Hänsyn bör även tas till de allmänna naturvärden som nämns i programmet.

Synpunkterna om natur- och djurvärden noteras.

Exploatering av jordbruksmark

Öppna hävdade marker minskar mer och mer. Stor hänsyn bör tas till att behålla den öppna landskapsbilden samt hävdade marker som är värdefulla för växt- och djurliv. Föreslagen exploatering skulle innebära att man till viss del ianspråktar befintlig jordbruksmark. I den fortsatta planprocessen är det viktigt att kommunen redovisar vilka effekter och konsekvenser planen kan innebära på pågående jordbruksdrift. Med hänsyn till innehållet i 3 kap 4 § miljöbalken och jordbruksverkets pågående granskning av tillämpningen av dessa bestämmelser¹.

Planeringen ska ta hänsyn till befintlig verksamhet och ske på ett sådant sätt att denna kan fortsätta i så stor utsträckning som möjligt. När ett färdigt detaljplane förslag finns upprättat ska konsekvenserna på jordbruket vara redovisade.

113 § byggnadslagen, 6 kap 5 § PBL

Kommunen bör i ett tidigt skede utreda om det i någon av de gällande detaljplanerna finns förordnandet enligt 113 § byggnadslagen (nuvarande 6 kap. 5 § PBL). Enligt gällande praxis måste sådana förordnanden upphävas innan marken i fråga kan läggas ut som kvartersmark.

Ett förordnande finns för Kungsberga 12:112. Programmet uppdateras med denna information. Om det blir aktuellt att planlägga för kvartersmark på fastigheten ska förordnandet upphävas först.

Fornlämningar

Fornlämningar som inte är kända sedan tidigare kan finnas inom programområdet. Arkeologisk utredning behöver därför göras inför detaljplanarbetet. Ansökan om utredning ställs till Länsstyrelsens kulturmiljöenhet.

En utredning för delområde 1 bedöms aktuellt men ej för område 2. För område 3 och 4 kan en eventuell utredning göras i ett senare skede.

Övrigt

Ny vattenförekomstindelning av Mälaren

Nuvarande vattenförekomst är Mälaren-Gripsholmsviken, vilken omfattar en stor del av Mälarens centrala fjärdar. Mälaren kommer att under 2015 få en ny vattenförekomstindelning. Bland annat kommer den i detta planprogram berörda Långtarmen att bli en egen vattenförekomst med miljö kvalitetsnormer. En statusklassning för Långtarmen kommer senare detta år att finnas tillgänglig på www.viss.se.

Noteras.

Behovsbedömning

Kommunen har i nuläget gjort bedömningen att planen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan, och att en miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning (MKB) därför inte behöver upprättas. På nuvarande underlag delar länsstyrelsen kommunens bedömning att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Det förutsätter att miljöfrågorna och planens påverkan och anpassning kan hanteras inom ramen för planarbetet.

Synpunkten noteras.

Kommunen bör uppmärksamma att 5 kap 18 § ÄPBL, numera heter 4 kap 34 § PBL.

Noteras. Programmet uppdateras.

¹.

Kungsberga Byföreningens eget förslag till utveckling av Kungsberga 1:34

Programområde 2 kan lämpligen delas upp i fyra områden med olika karaktär (se bil nedan): 2:1. Området på åkern, 2:2. Grön kil, 2:3. Ladan och 2:4. Elvans dunge.



Programområde 2 med delområdena 2:1. Åkern, 2:2 Grön kil,
2:3 Ladan och 2:4 Elvans dunge.

Delområde 2:1. Åkern:

Åkern är den enda del av fastigheten som lämpar sig för att bygga ett större sammanhängande område av bostäder. Ny bebyggelse måste placeras så att den inte stör viktiga inslag i kulturlandskapet, såsom ladan och den bakomliggande karakteristiska dungen av höga ädellövträd. En naturlig placering skulle vara ned mot området Skepparns Väg, vilket har en karaktär som vi förutsätter är snarlik den det nya området kan komma att få.



Ladan med Elvans dunge som fond

En infartsväg till området kan anläggas från Kungsbergavägen, t ex där befintlig markväg går in bredvid ladan.

Delområde 2:2. Grön kil:

För att inte störa utsikten och den lantliga karaktären för mycket för de boende i Skepparns Väg-området föreslår vi att det skapas en allmänning i form av parkmark mellan detta och det nybyggda området. Detta tillåter också att den historiska utsiktsplatsen över åkerlandskapet från Sörgården bevaras.

Kilen skapar möjligheter för ett allmänt park- eller grönområde med anknäpning till båda bostadsområdena. Här skulle också en efterlängtat och utlovad ny, stor lekplats få plats, och även större planteringar. En gång- och cykelväg kan förbinda områdena och gå vidare upp mot vägen, längs med det nya områdets infartsväg. Området kan också med fördel förbindas med centrala Kungsberga med en gångväg genom Elvans dunge, se nedan.

Delområde 2:3. Ladan:

Ladan är central i Kungsbergas landskap men har under många år tillåtits förfalla. Här ser vi en möjlighet att låta fastighetsägaren bygga mindre lägenheter för yngre och för

äldre, gärna överkomliga hyresrätter. Vi uppskattar att Ladan borde kunna rymma 8-12 en- och tvårumslägenheter fördelade på två trapphus.



Ladan sedd norrifrån, på gångvägen vid Kungsbergavägen

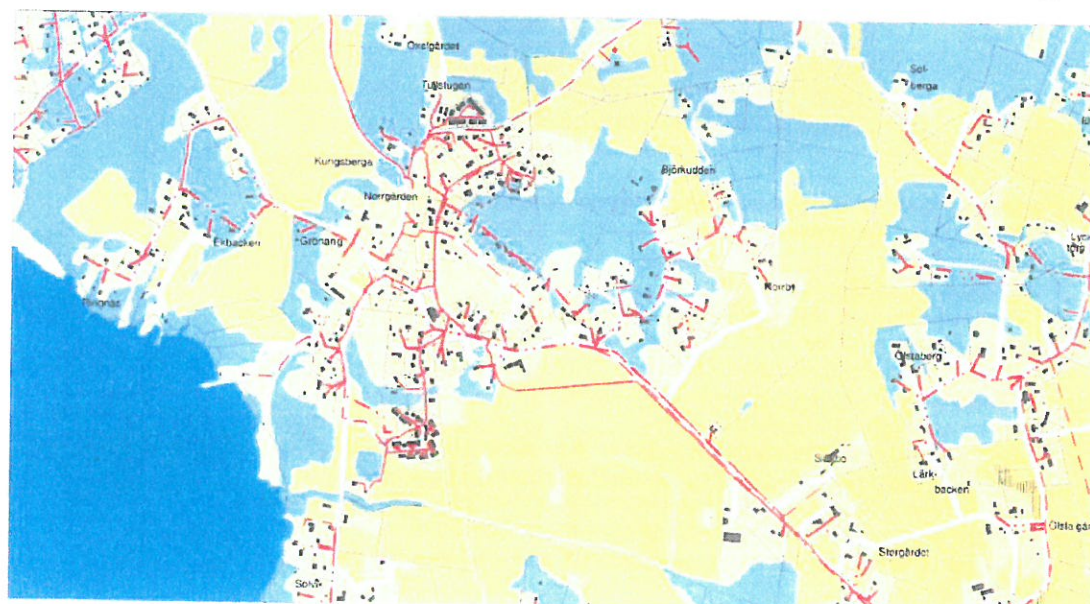
Delområde 2:4, Elvans dunge:

Med detta avses området som ligger mellan Ladan och Sörgården, och där Elvans Gård ligger idag. Dessa byggnader, trädgångarna som omger dem och ladugården utgör omistliga inslag i byns ursprungliga uppbyggnad. Vi föreslår att ingen ytterligare byggnation utöver de hus som idag finns i Dungen planeras in. I den mån husen behöver renoveras eller ersättas bör detta ske i en stil som ligger nära nuvarande byggnader.

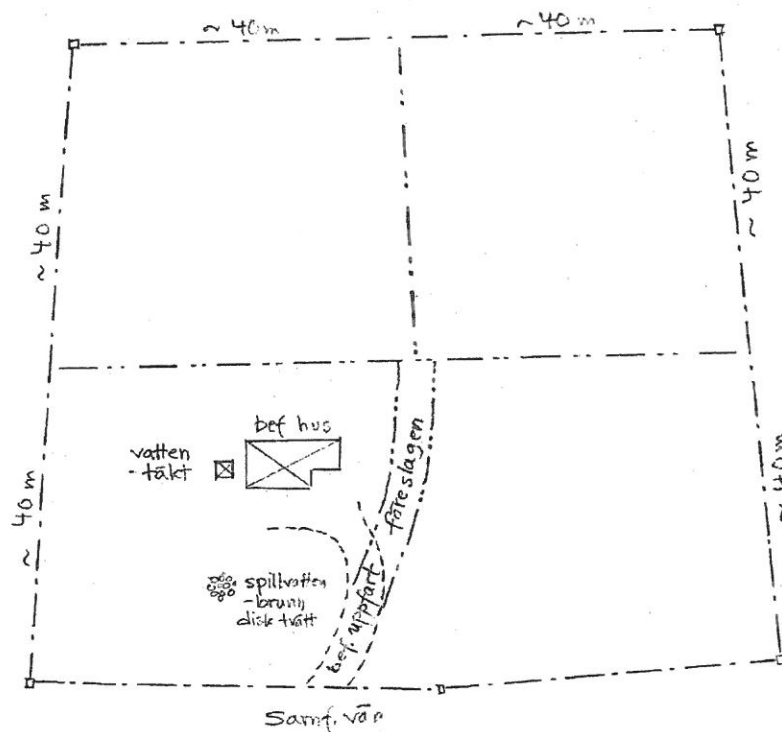


Elvans Gård

Skanosvas Telenät



den 9 oktober 2013 15:00



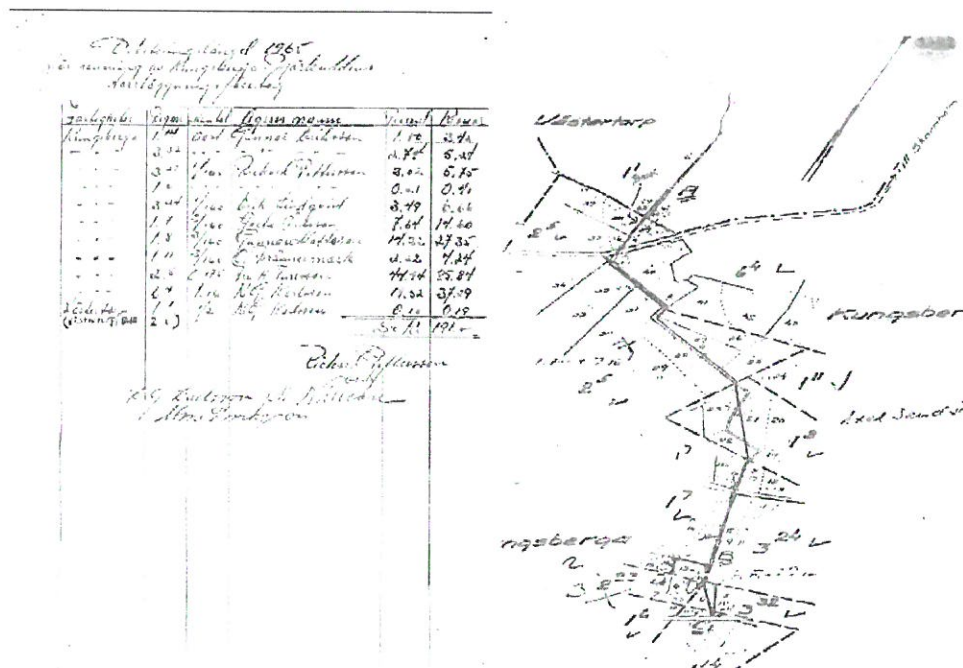
FÖRSLAG TILL
FASTIGHETSDDELNING
Kungsberga 1:5
tomtskiss
skala 1:500

EKEHOLM & SÖN	
STADSARKITEKT & LANTMÄTARE	
2013-11-01	
Diarienum	Örnsplanbeteckn.
2013.16	214

C. Hult (M. Hult)



Bild som illustrerar Kungsbergavägens skick



Andelar och karta över markavvattningsföretag



NCCs skiss över förelagen utveckling av Kungsberga 34:2

Sammanfattning

De inkomna synpunkterna har bidragit till att antal föreslagna bostäder ändrats från 50-80 till 40-65. Förändringar har gjorts både i kartor och i text gällande ny bebyggelse. Förtydligande har gjorts om att ytor inom de rödmarkerade ytorna ska behållas obebyggda samtidigt som en del av delområde 4 som markerats för bostadsbebyggelse minskats och istället ersatts av ett utökat område som ska sparas som öppet landskap. I övrigt har redaktionella ändringar och förtydliganden gjorts.

STADSARKITEKTKONTORET

Johan Andrade Hagland
 Miljö- och stadsbyggnadschef

Alexander Fagerlund
 Planarkitekt