

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

## PLANBESKRIVNING



Ortofoto över Kungsberga. Planområdet rödmarkerat.

### HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta
- Planbestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Illustrationsplan
- Gestaltungsprogram

- Arkeologisk undersökning, etapp 1 och 2

Ytterligare handlingar/utredningar:

- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning
- Naturinventering
- Dagvattenutredning
- Kulturmiljöinventering

# INNEHÅLL

**INLEDNING 3**

**Plandata 3**

**AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN 6**

**FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER 9**

Mark och vegetation 9

Bebyggelseområden 10

Gator och trafik 16

Friytor 18

Teknisk försörjning 19

Hälsa och säkerhet 21

**GENOMFÖRANDE 23**

Organisatoriska frågor 23

Fastighetsrättsliga frågor 24

Tekniska frågor 25

Ekonomiska frågor 26

**PLANPROCESSEN 26**

# INLEDNING

## Bakgrund

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

## Planens syfte och huvuddrag

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

## Planprocessen

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

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

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

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



## Preliminär tidplan för planarbetet

Samråd: Kvartal 1 2017

Granskning: Kvartal 4 2017

Antagande: Kvartal 2 2018

# PLANDATA

## Lägesbestämning, areal och begränsning

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

## Markägoförhållanden

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

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

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Riksintressen

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

### Översiktsplanen

I översiktsplan för Ekerö kommun, antagen 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.

### Detaljplaner etc

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

### *Program för Kungsberga*

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

Under 2013 genomfördes en workshop med invånare i Kungsberga. Materialet från denna workshop låg sedan till grund för ett program för Kungsberga som även det togs fram under 2013. Programmet har skickats ut på remiss till sakägare och myndigheter. Enligt programmet föreslås utbyggnad i Kungsberga göras i olika etapper, varav denna detaljplan är etapp 2. Kungsberga har utpekats i översiktsplanen som en viktig serviceort på norra Färingsö och i programmet för Kungsberga påpekas att möjlighet till nya verksamheter bör studeras vidare. Tillkommande bebyggelse föreslås, precis som befintlig, vara småskalig. I programmet utpekats ett antal punkter som bedömts viktiga att beakta i det fortsatta detaljplanearbetet:

- Landskapsbild och bebyggelsens utformning

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

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

### **Vattenskyddsområde**

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

### **Kommunala beslut i övrigt**

#### *Ekerö kommuns VA-plan*

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

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

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

## **BEHOVSBEDÖMNING AV MKB**

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

# AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

## Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap MB

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

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

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

## Särskilda hushållningsbestämmelser och Natura 2000, 4 kap MB

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

Planförslaget innebär inte att mark som tidigare varit allmänt tillgänglig och som är av betydelse för det rörliga friluftslivet tas i anspråk för bebyggelse. I stället gynnas det rörliga friluftslivet av att planförslaget innebär att ytterligare gång- och cykelförbindelser anläggs, samt att grönområden inom planområdet tillgängliggörs för allmänheten.

## Miljö kvalitetsnormer, 5 kap MB

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

Genomförandet av vattenförvaltningen, som är det svenska genomförandet av EU:s vattendirektiv, innebär att Sveriges vattenmyndigheter ska kartlägga och analysera alla vatten, fastställa mål/kvalitetskrav och upprätta åtgärdsprogram för vattenmiljöerna i Sverige samt övervaka dem. Miljö kvalitetsnormerna anger de kvalitetskrav som kommer att gälla för vattenmiljöerna. Målet är att alla vatten (yt-, kust- och grundvatten) ska nå minst god status under perioden 2015-2027.

Miljökvalitetsnormen för en vattenförekomst är en rättsligt bindande bestämmelse för myndigheter och kommuner vid tillämpning av miljöbalken i frågor om tillåtlighet, tillstånd, godkännanden, dispenser och anmälningsärenden, vid tillsyn eller vid meddelande av föreskrifter. Dessutom ska kommuner och myndigheter följa miljökvalitetsnormen vid planering och planläggning, till exempel enligt plan- och bygglagen.

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

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

### *Långtarmens vattenförekomst*

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

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

Då området till stor del består av jordbruksmark och infiltrationsmöjligheterna är begränsande till följd av att marken utgörs av lerjord, ska fördröjning och rening av dagvatten ske inom



*Långtarmens vattenförekomst (blåfärgad) och planområdet (rödmarkerat).*

planområdet. Reningsåtgärder ska göras så att möjligheterna att följa miljö kvalitetsnormerna inte påverkas negativt. Se vidare under rubrik "Dagvatten".

## Strandskydd

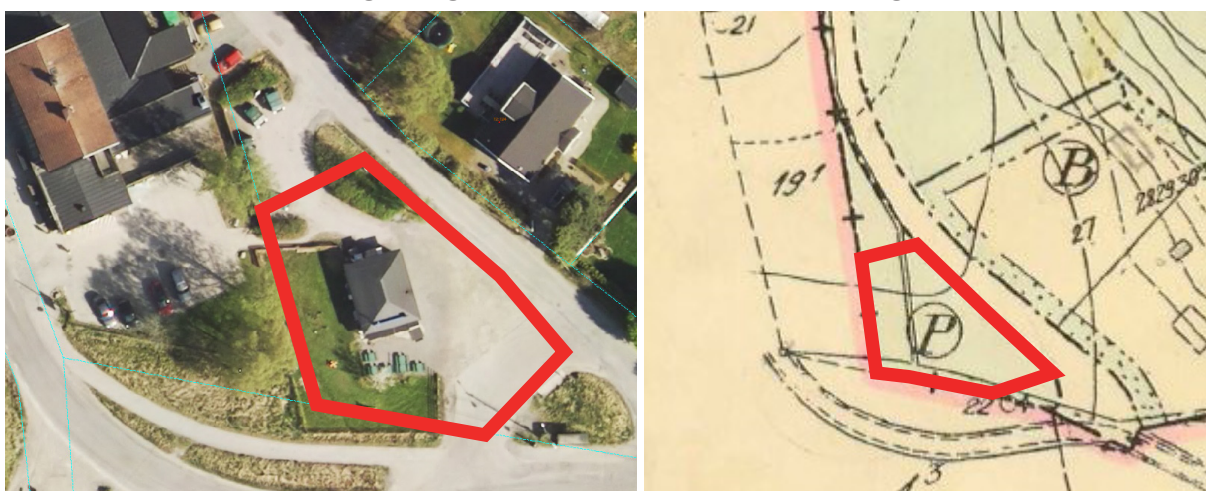
Planområdet ligger mer än 100 meter från Mälaren och berörs således inte av strandskydd.

## Biotopskydd

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

## Övriga förordnanden

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



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

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



# FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

## Mark och vegetation

### Förutsättningar:

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

### Natur

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

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

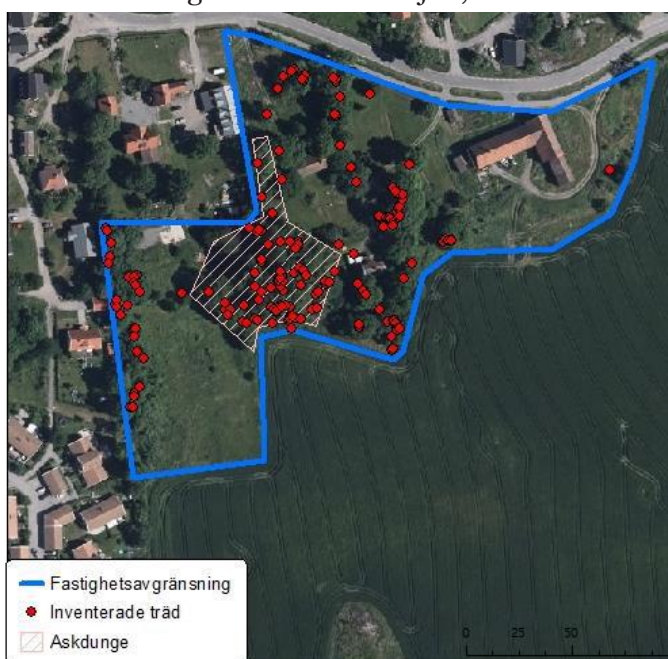
Om en verksamhet eller åtgärd kan komma att väsentligt ändra naturmiljön, ska samråd ske med länsstyrelsen, enligt 12 kap. 6 § Miljöbalken. För den aktuella detaljplanen sker samråd inom ramen för plansamråd.

### Förändringar:

Del av jordbruksmarken tas i anspråk för bebyggelse. En avvägning har i detta fall gjorts där bebyggelse på jordbruksmark bedöms som ett bättre alternativ än att bebyggelsen placeras i träddungen. De naturvärden som finns i dungen ska så långt det är möjligt bevaras. Se vidare under "Natur".

### Natur

Den i rapporten utpekade värdekärnan som askdungen utgör ska undantas från exploatering. Området planläggs som allmän plats NATUR och omfattas och planbestämme om att marklov krävs för trädfällning av träd större än 10 cm i



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

diameter. Trädfällning får endast ges om det behövs ur naturvårdssynpunkt, till exempel för att friställa andra mer skyddsvärda träd. Död ved ska sparas i dungen som så kallade faunadepåer och kan på så sätt fortsätta att utgöra livsmiljö för insekter, även om trädet ramlat. Almar, som är akut hotade, får inte tas bort.

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

#### *Konsekvenser:*

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

#### **Geoteknik**

##### *Förutsättningar:*

Området utgörs, enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU), av berg och morän i högre belägna delar och lera eller silt i de lägre belägna delarna. De senare områdena sammanfaller med mark där odling antingen pågår eller tidigare har pågått.

##### *Förändringar:*

Utredning av de geotekniska förhållandena ska göras i det fortsatta planarbetet. Krav på särskild byggnadsteknik ska ställas i planbestämmelserna om detta krävs.

#### **Radon**

##### *Förutsättningar:*

Enligt Ekerö kommuns radonriskkarta är planområdet ett normalriskområde.

##### *Förändringar:*

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

#### **Bebyggelseområden**

##### **Bebyggelse**

##### *Förutsättningar:*

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



*Kvarnbyggnad samt bostadshus på Kungsberga 6:5.*

Ladugårdsbyggnad på Kungsberga 1:34.



**Förändringar:**

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



Illustrationsplan som visar föreslagen bebyggelse på Kungsberga 1:34.

På Kungsberga 1:34, söder om träddungen, föreslås 18 nya bostäder i form av friliggande villor. Dessa uppförs med en variation av 1- och 2-planshus. Utöver huvudbyggnad får även ett garage och ett uthus uppföras. Byggnader ska placeras indragna på tomten och enligt de principer som anges i gestaltningsprogrammet. För de fastigheter som planeras längsmed den gång-, cykel-, och ridväg som ska anläggas i områdets östra del, regleras att endast komplementbyggnader får uppföras inom 15 meter från gång-, cykel-, och ridvägen. Detta med hänsyn till land-

skapsbild och skyddsavstånd till ridvägen. I områdets södra del är skyddsavståndet 10 meter, eftersom landskapsbilden inte påverkas i samma utsträckning där.

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

### **Gestaltning**

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

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

För att minimera ingrepp i naturen och påverkan på landskapsbilden, ska ny bebyggelse anpassas till befintlig terräng. Detta innebär bland annat att på fastigheter med stora nivåskillnader, ska bostadshus uppföras med suterrängvåning.

För tillkommande bebyggelse har ett gestaltungsprogram tagits fram (se separat handling). Detta ska tillämpas för utformning och placering av bebyggelse samt utformning av allmänna platser.

### *Konsekvenser:*

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

### **Omgivningar och service**

#### *Förutsättningar:*

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

#### *Förändringar:*

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

#### *Konsekvenser:*

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

### **Arkeologi och fornlämningar**

#### *Förutsättningar:*

Arkeologisk utredning har gjorts i planområdet. Vi denna uppmärksammades tidigare okän-

da fornlämningar samt övriga kulturhistoriska lämningar. De hittade fornlämningarna utgörs av en grav, en stensättning, ett vägmärke, en bytomt samt en boplats. Fyra av dessa finns på Kungsberga 1:34. Fornlämningar är enligt lag skyddade (1988:950) och det är förbjudet att ta bort eller på annat sätt skada en fornlämning.

#### Förändringar:

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

För boplatsen i planområdets

sydöstra del samt bytomten i nordöstra delen, ska en arkeologisk förundersökning i avgränsande syfte genomföras. Justeringar av planförslaget och eventuella andra åtgärder som behövs, utförs inför granskning av detaljplanen.

#### Konsekvenser:

Vilka konsekvenser detaljplanen får för fornlämningarna kan avgöras när den arkeologiska förundersökningen är genomförd.

#### Kulturmiljö

##### Förutsättningar:

##### Historik

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

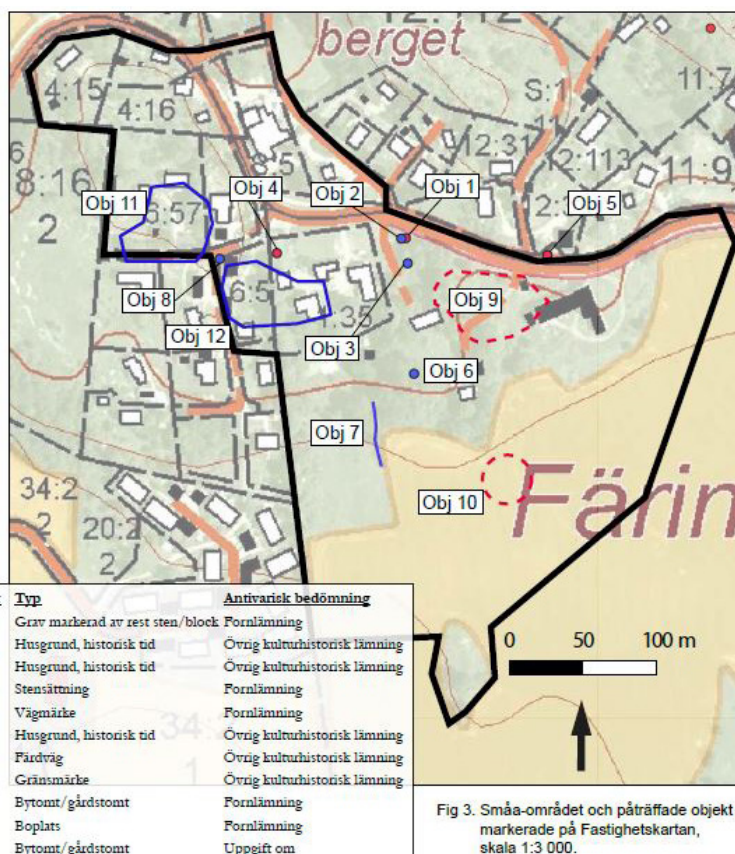


Fig 3. Småa-området och påträffade objekt markerade på Fastighetskartan, skala 1:3 000.

Fornlämningar samt andra fynd som påträffats vid den arkeologiska utredningen.



Karta över Kungsberga från 1630.



*Ladan på Kungsberga 1:34.*

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

I jämförelse med andra svenska byar från samma tid är Kungsberga särskilt utmärkande då de tolv gårdarna var indelade i exakt lika stor andel åkerareal. Mycket av byns karaktär finns även kvar än idag på grund av att orten lyckades stå emot den annars tidsenliga utveckling av laga skiftet då byarna splittrades upp, till följd av att bönderna flyttade ut till sin mark.

I Färingsöboken av Färingsös hembygdsförening ges en beskrivning av Kungsberga som ger en känsla av hur orten troligtvis sett ut under 1800-talet. Orten beskrivs som en livlig by med en utbredd bekantskap mellan invånarna. Det fanns både livsmedelsbutik, postkontor, frisör och konditori. Bönder kom till byn för att mala sina sädeslag och byn levde särskilt upp under skördetiden då många arbetare tillfälligt flyttade in.

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

#### Kulturmiljöinventering

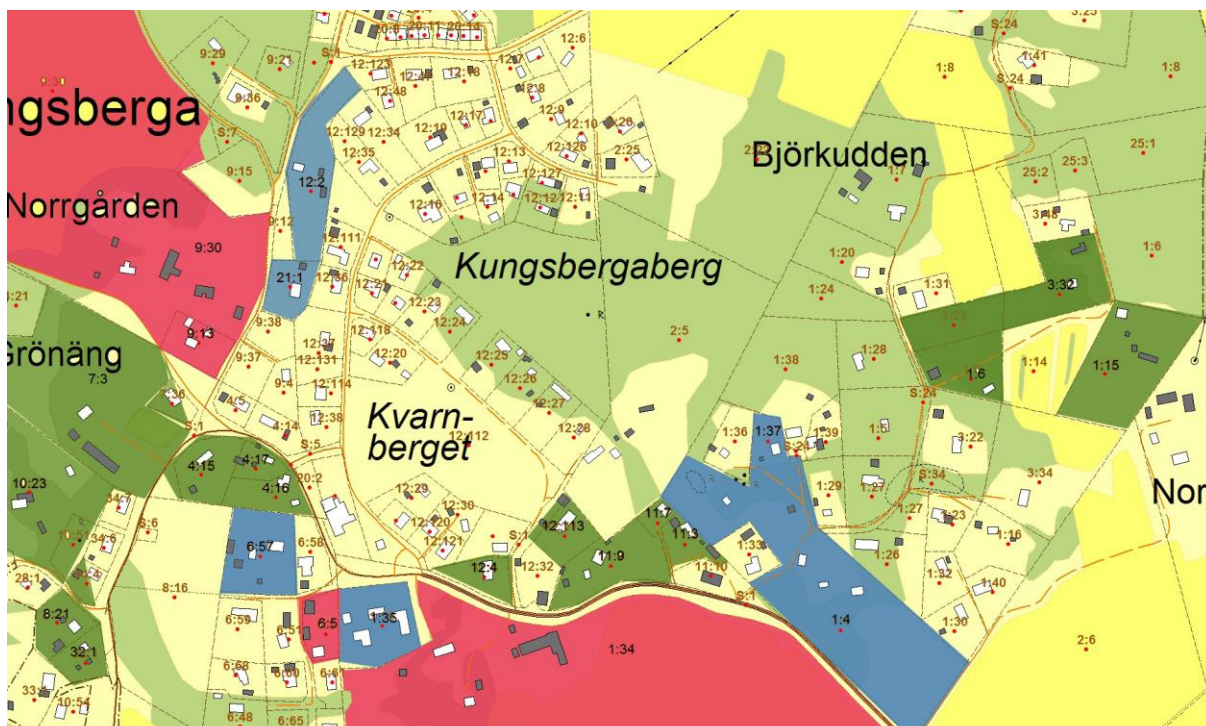
Som underlag till detaljplanen har en kulturmiljöinventering genomförts i Kungsberga. I denna pekas, för Kungsberga, viktiga karaktärdrag ut och rekommendationer kring hur dessa ska tillvaratas och värnas presenteras. Byns särskilda karaktärsdrag och värden har i rapporten delats in i olika delar:

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

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

Röd

- Byggnad/bebyggelsemiljö eller fastighet som bedöms vara särskilt värdefull från histo



Karta som visar olika fastigheters kulturmiljövärde enligt kulturmiljöinventeringen.

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

#### Blå

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

#### Grön

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

#### Utan värdering

- Byggnad som har ett litet kulturhistoriskt intresse.

#### Förändringar:

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

På Kungsberga 1:34 värnas det historiska gårdsläget genom att ny bebyggelse ersätter befintlig i samma läge samt att bebyggelsen utformas med röda trädfasader till skillnad från nyttillkommande bebyggelse söder om befintligt gårdsläge. Byggnader och plank får inte uppföras mellan

bebyggelsen i det befintliga gårdsläget. Detta för att gårdsläget med dess bebyggelsegrupp ska gå att avläsa på platsen även i framtiden.

#### *Konsekvenser:*

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

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

### **Gator och trafik**

#### *Gator, gång- och cykelvägar*

##### *Förutsättningar:*

##### **Kungsbergavägen**

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

##### **Gång och cykel**

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

##### *Förändringar:*

##### **Kungsbergavägen**

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



*Kungsbergavägen, mot söder.*



planarbetet för att en säker trafikmiljö ska skapas.

#### **Gång och cykel**

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

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

#### **Ny lokalgata**

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

#### *Konsekvenser:*

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

#### **Kollektivtrafik**

##### *Förutsättningar:*

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

##### *Förändringar:*

Marken där busshållplatsen ligger får ändrad användning till allmän plats GATA.

#### **Parkering, varumottag, utfarter**

##### *Förutsättningar:*

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

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

##### *Förändringar:*

Infarten till Konsums parkeringsplats föreslås flyttas så att infart istället sker från öster. Utfartsförbud mot Kungsbergavägen och ny infart via Kvarnvägen föreslås därför istället. Utfartsförbudet föreslås markeras genom fysiskt hinder, exempelvis räcke eller liknande. För tillkommande bebyggelse ska parkeringsbehovet tillgodoses inom den egna fastigheten. Vid ladan anläggs boendeparkering och gästparkering för att tillgodose parkeringsbehovet för dessa bostäder. Anslutning till bebyggelsen på Kungsberga 1:34 från Kungsbergavägen sker på samma platser som befintliga angöringsvägar.



Förslag på utformning av trafiklösning kring Konsum i Kungsberga.

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

**Konsekvenser:**

En säkrare trafikmiljö för framför allt cyklister och gående kring Konsum skapas.

**Friytor**

**Lek- och rekreationsområden**

**Förutsättningar:**

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

**Förändringar:**

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

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

### *Konsekvenser:*

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

## **Teknisk försörjning**

### *Vatten, spillvatten och dagvatten*

Vatten och avlopp (VA)

#### *Förutsättningar:*

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

#### *Förändringar:*

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

### **Dagvatten**

#### *Förutsättningar:*

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

I dagvattenutredningen ges förslag på åtgärder för fördröjning och rening av dagvatten. Eftersom området i huvudsak utgörs av lerjord och infiltrationsmöjligheterna därav är begränsade samt med hänsyn till markavvattningsföretagen i området rekommenderar utredningen inte infiltration. Dagvattenrapporten föreslår växtbäddar/regnträdgårdar för fördröjning och rening av dagvattnet. Därutöver föreslås avledning av dagvattnet i diken längsmed vägar till befintligt dike i södra delen av planområdet, vilket föreslås breddas och rensas.

### **Markavvattningsföretag**

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

fastigheten, för att sedan kunna ta beslut om en eventuell omprövning eller upphävning.

#### *Förändringar:*

Dagvatten ska i första hand omhändertas lokalt. De i dagvattenrapporten föreslagna åtgärderna ska på lämpligt sätt implementeras för ny bebyggelse i planområdet. Utmed den nya lokalgatan ska diken med trummor under vägar anläggas. Från dessa leds dagvattnet till befintligt dike i södra delen av planområdet. Diken syftar till att minska avrinningshastigheten och rena dagvattnet genom sedimentering av partiklar. Befintligt dike i västra kanten av Kungsberga 1:34, säkras genom planbestämmelse. Växtbäddar med reningsfunktion föreslås anläggas för tillkommande



*Dagvattenhantering i svackdike.*

Ovan: Befintligt dike i planområdets södra del. Nedan: Principskiss för biofilter upplyft konstruktion. (Bildkälla: Grågröna systemlösningar för hållbara städer, Inventering av dagvattenlösningar för urbana miljöer, Vinnova 2014.).



fastigheter och stuprör ledas till dessa. Detta samt rensning och breddning av befintligt dike regleras i exploateringsavtal. Tillstånd om vattenverksamhet kan behövas för breddning av diket. Ansökan om detta ska i sådant fall göras.

För befintliga fastigheter i planområdets västra del, utgörs marken främst av berg. Diken kan därför behövas inom området för bortledning av dagvatten.

#### *Konsekvenser:*

Under förutsättning att erforderliga renande och fördröjande dagvattenåtgärder genomförs, minskar föroreningstransporten till recipienten.

#### *Värme*

##### *Förutsättningar:*

Några av fastigheterna inom planområdet värms upps med bergvärme. Övriga värms sannolikt

upp genom olje-/pelletspanna eller direktverkande el.

#### *Förändringar:*

Nya byggnader ska utformas så att energibehovet begränsas genom låga värmeförluster och effektiv värmeanvändning. Uppvärmning av bebyggelsen bör ske med vattenburna system för att ha flexibilitet för framtida förändringar och val av nya värmekällor. Ett vattenburet system kan hämta värme från fjärrvärme, närvärme, enskild panna och berg-, jord- och sjövärmepump. En av de viktigaste åtgärderna för att uppnå ett hållbart samhälle är att övergå till ett energieffektivt energisystem som baseras på förnybara energiresurser. Fjärrvärme, närvärme eller enskild panna kan baseras på förnybara energiresurser (biobränsle, till exempel pellets) och bör därför väljas i första hand. Jord-, sjö- eller bergvärmepumpar drivs med el vilket inte nödvändigtvis innebär en övergång till förnybara energiresurser. Jord-, sjö- och bergvärmepumpar bör därför väljas i sista hand. Solvärme eller solceller kan med fördel komplettera och effektivisera uppvärmningssystemen. Uppvärmning med direktverkande el ska undvikas. Ovanstående krav och rekommendationer som berör uppvärmningen bidrar till uppfyllelse av de nationella miljö kvalitetsmålen och är i linje med Sveriges och EU:s klimat- och energipolitiska målsättningar.

#### **El**

##### *Förutsättningar:*

Ellevio AB ansvarar för elförsörjningen i området.

##### *Förändringar:*

En ny transformatorstation tillkommer i planområdets östra del, i syfte att förstärka befintligt elnät.

#### **Avfallshantering**

##### *Förutsättningar:*

Inom området och i direkt angränsande områden gäller kommunal avfallshantering.

##### *Förändringar:*

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

#### **Hälsa och säkerhet**

##### **Risakanalys**

##### *Förutsättningar:*

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

##### *Förändringar:*

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

#### **Buller**

##### *Förutsättningar:*

Beräkning av trafikbuller har gjorts med hjälp av den information kring vägtrafikbuller som

Boverket och Sveriges kommuner och landsting tagit fram. Beräkningar har gjorts på 50 km/h och årsdygnstrafik på 1200 fordon (10 % tung trafik). Enligt denna ligger bebyggelsen inom området, med undantag av befintliga hus i planens norra del, på tillräckligt avstånd från Kungsberga för att 55 dBA ekvivalent ljudnivå ska klaras vid fasad.

#### *Förändringar:*

Planbestämmelse införs om att 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad och 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats inte får överskridas. Detta ska tillämpas vid nybyggnation samt tillbyggnad av befintlig bostadsbebyggelse.

#### *Konsekvenser:*

Med hänsyn till de låga trafikmängderna och bestämmelse om att 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad och 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats inte får överskridas, bedöms detaljplanen inte medföra några negativa konsekvenser med hänsyn till buller.

#### *Störningar från stall*

##### *Förutsättningar:*

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

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

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

#### *Förändringar:*

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

#### *Konsekvenser:*

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

#### *Förorenad mark*

##### *Förutsättningar:*

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

##### *Förändringar:*

Översiktlig markprovtagning ska göras på Kungsberga 1:34 i det fortsatta planarbetet och om skäl finns, ska ytterligare provtagning och åtgärder utföras. Eventuella föroreningsmängder ska inte överskrida de nivåer som medger att den markanvändning som marken är avsedd till kan utföras, utan risk för människors hälsa eller för miljön. Ytterligare provtagning och eventuell marksanering bör genomföras på Kungsberga 30:1.

#### *Konsekvenser:*

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

#### *Havsnivåhöjningar och klimatförändringar*

##### *Förutsättningar:*

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

##### *Förändringar:*

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

#### *Konsekvenser:*

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

## **GENOMFÖRANDE**

### **Organisatoriska frågor**

#### *Huvudmannaskap*

I detaljplan ska anges vem som är huvudman för den allmänna platsmarken, det vill säga mark för gator/vägar, gång- och cykelvägar samt grönytor. I den här detaljplanen ska både enskilt och kommunalt huvudmannaskap gälla. I Ekerö kommun skall, enligt beslut i kommunstyrelsen, enskilt huvudmannaskap i princip gälla, vilket är till största del fallet inom området idag. Allmän platsmark inom detaljplanen berör fastigheterna Kungsberga 1:34, 4:16, 6:51, 12:112 och 20:2.

Ekerö kommun är huvudman för allmän platsmark inom HUVUDGATA, ÅTERVINNING samt GÅNG/CYKEL/RIDVÄG. Trafikverket är väghållare för Kungsbergavägen inom HUVUDGATA. För gång- och cykelvägen inom HUVUDGATA är Ekerö kommun väghållare.

Kommunen är enligt planförslaget inte huvudman för allmän platsmark: LOKALGATA, NATUR, PARK och GÅNG/CYKELVÄG. Kommunens skäl för enskilt huvudmannaskap i aktuell

detaljplan baseras dels på de riktlinjer för behandling av huvudmannaskap i detaljplaner so kommunstyrelsen beslutade 1988-04-26, bekräftade i översiktsplanen antagen av kommunfullmäktige 2005-12-13, dels på att de befintliga vägarna i området idag sköts av enskilda fastighetsägare och gemensamhetsanläggningar.

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

### *Tidplan*

2017	1:a kvartalet	Samråd
2017	4:e kvartalet	Granskning
2018	2:4 kvartalet	kommunfullmäktiges antagande

### *Avtal*

Exploateringsavtal ska tecknas med Kungsberga 1:34, samt enskilda fastighetsägare som får nya byggrätter (Kungsberga 6:59, 6:48 och 6:65 om intresse finns).

Åtgärder som ska regleras i exploateringsavtal är bland annat anläggande av nya gator samt utformning av natur- och lekytor.

### *Genomförandetid*

Genomförandetiden är 10 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

### *Genomförandeavtal*

Exploateringsavtal skall träffas med ägarna till Kungsberga 1:34, samt enskilda fastighetsägare som får nya byggrätter (Kungsberga 6:59, 6:48 och 6:65 om intresse finns). Exploateringsavtalet reglerar kostnader för mark samt anläggandet av vägar och VA, dagvattenhantering, utformning och iordningsställande av naturmark och park mm. Avtalet ska upprättas med berörda fastighetsägare innan planen kan antas av kommunfullmäktige.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### *Markägande*

Fastigheten Kungsberga 1:34 ägs av Småa AB, övriga fastigheter inom kvartersmark ägs av enskilda fastighetsägare. Nybildning av fastigheter ska ske i överensstämmelse med detaljplanen efter ansökan hos Lantmäterimyndigheten.

För skötsel av gemensamma ytor (NATUR, PARK och LOKALGATA) föreslås en samfällighetsförening bildas.

### *Allmän platsmark*

Allmän platsmark på Kungsberga 1:34 ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens fastighet Kungsberga 20:2 enligt exploateringsavtal.

För den allmänna platsmarken (LOKALGATA, NATUR, PARK samt GÅNG- OCH CYKELVÄG) avses ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning.

### *Kvartersmark*

Kvartersmark ägs av fastighetsägare. Kvartersmark på Kungsberga 1:34 får avstyckas och byggas utifrån planillustration.



### ***Gemensamhetsanläggningar***

Inom tillkommande bostadskvarter finns gemensam parkering, miljöhus, samt yta för sopkärl som skall inrättas som gemensamhetsanläggning för berörda fastigheter.

Gemensamhetsanläggning föreslås även bildas för skötsel av LOKALGATA, NATUR, PARK samt GÅNG- OCH CYKELVÄG

#### ***Servitut/ledningsrätt/avtalsservitut***

Nyttjanderättsavtal skall träffas för GÅNG-, CYKEL- OCH RIDVÄG över Kungsberga 34:2 mellan ägaren till Kungsberga 34:2 och Ekerö kommun.

Nyttjanderättsavtal avseende ÅTERVINNING skall tecknas mellan fastighetsägare till Kungsberga 30:1, Kungsberga 7:3 och Förpacknings- och Tidningsinsamlingen.

### **Tekniska frågor**

#### ***Vatten, spillvatten och dagvatten***

Samtliga fastigheter inom planområdet som inte redan är anslutna till kommunalt VA ska anslutas genom Roslagsvattens försorg. En anslutningspunkt ska dras fram till varje enskild fastighet.

Från 1 maj 2014 övergick VA-verksamheten till Roslagsvatten AB med dess dotterbolag Ekerövatten AB som anläggningsägare. Planområdet ska anslutas till det kommunala vatten- och avlopps nätet. Ledningsrätt ska bildas för vatten- och avloppsledningar inom u-områden.

Övergripande dagvattenutredning har utförts. Åtgärder för dagvattenrening erfordras i huvudsak genom anläggandet av diken. Hårdgjorda och gröna ytor kan utföras så att ytvattner får möjlighet att infiltreras till underliggande marklager. Det kan ske genom infiltrationszoner längs ytor som gränsar till asfaltsbelagda körytor. Regnvatten bör omhändertas så nära källan som möjligt, dvs. möjliggöra infiltration i marken så att regnvattnet inte leds bort och orsakar kapacitetsproblem nedströms i ledningsnätet.

#### ***Avfall***

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

#### ***Uppvärmning/fjärrvärme***

Uppvärmning föreslås ske med vattenburet system.

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

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

#### ***El, tele och transformatorstation***

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

#### ***Naturvärden***

Utfromning och iordningsställande av natur- och parkmark inom Kungsberga 1:34 regleras i exploateringsavtal. Område med naturvärden ska skötas enligt framtaget skötselprogram.

Planbestämmelser skall iakttas så att naturvärden bevaras.

### **Geoteknik**

Utredning av de geotekniska förhållandena skall göras i det fortsatta planarbetet. Byggnader inom planområdet kan behöva grundläggas med pålning eller liknande teknik. Vägar behöver med största sannolikhet anläggas med kompensationsgrundläggning.

### **Markmiljö och fyllnadsmassor**

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

## **Ekonomiska frågor**

### **Mark**

Allmän platsmark inom Kungsberga 1:34 överförs till Kungsberga 20:2 enligt exploateringsavtal. Ersättning för övrig allmän platsmark som upplåts till väg mm beslutas vid lantmäteriförättning. Upprustning och anläggande av nytillkommande vägar och grönområde kommer att bekostas av exploatören geno träffande av exploateringsavtal.

### **Exploateringskostnader**

Upprustning och anläggande av nytillkommande vägar och grönområden bekostas av exploatören enligt exploateringsavtal. Kostnader för fastighetsbildning och bildande av gemensamhetsanläggningar tas ut enligt Lantmäterimyndighetens taxa.

### **VA-anläggningsavgift**

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

### **Planavgift**

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

## **PLANPROCESSEN**

Planen går nu in i samrådsskedet. Myndigheter, fastighetsägare och andra berörda parter informeras och bereds tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget.

Efter samrådet sammanställs och kommenteras de synpunkter som kommit in i en samrådsredogörelse. Därefter görs justeringar utifrån de synpunkter som då kommit in. Detaljplanen skickas sedan ut på granskning, då berörda har ännu en möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Slutligen antas planen av kommunfullmäktige.

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

Ytterligare utredningar som ska tas fram:

- Geoteknisk utredning
- Miljöteknisk provtagning
- Arkeologisk undersökning

# MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

STADSARKITEKTKONTORET

Tommie Eriksson  
Miljö- och stadsbyggnadschef

Annika Ratzinger  
Planarkitekt