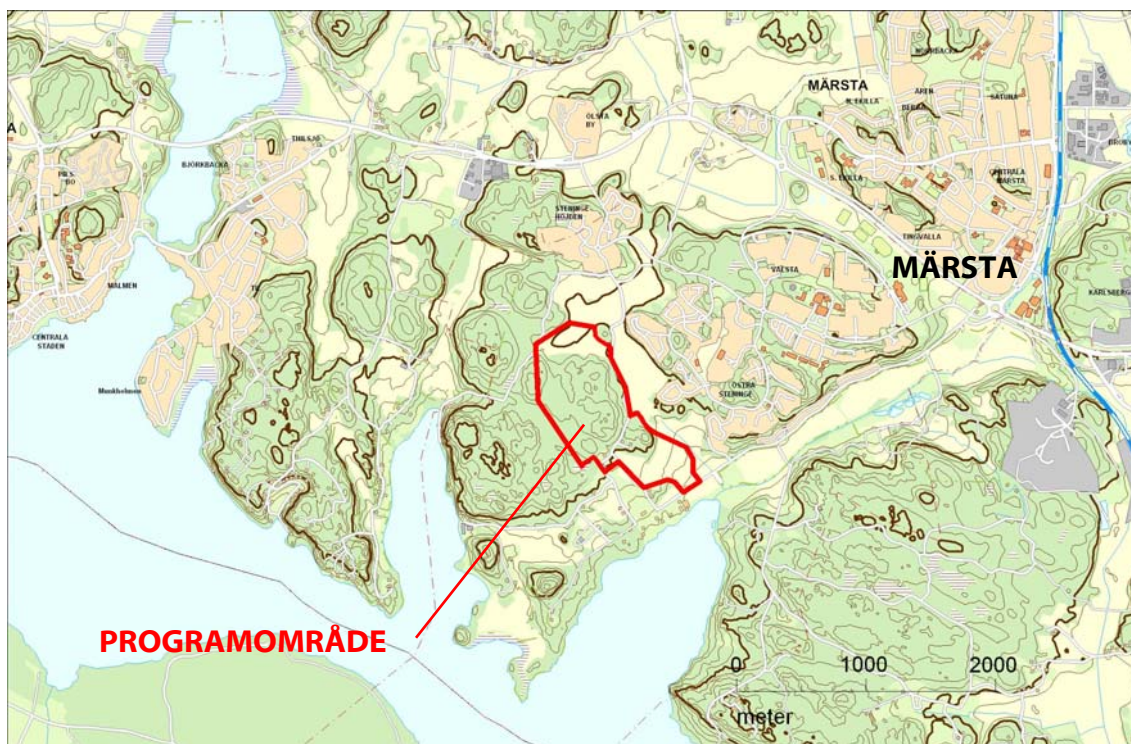


NORMALT PLANFÖRFARANDE

Planprogram för **Steninge Slottspark**

omfattande del av fastigheten Steninge 1:20 i Märsta,
i Sigtuna kommun, Stockholms län



Översiktskarta

BAKGRUND

Steninge Slott AB önskar utveckla ett nytt bostadsområde i närheten av Steninge slott. Här finns en möjlighet att i samklang med riksintressen och andra värdefulla områden utveckla bostäder med närhet till Mälaren, kulturmiljöer samt naturområden. Utöver de nya bostäderna ska skolverksamhet, rekreationsområden, service/målpunkt i form av ett torg vid ladugården ("stenladan") och en ny huvudgata genom området för bil- och kollektivtrafik tillskapas.

UPPDRAG

Kommunstyrelsen beslöt den 7 december 2009, § 221, att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att utarbeta förslag till detaljplan för utbyggnad av ny bostadsbebyggelse anslutning till Steninge Slott. Planärendet handläggs med normalt planförfarande enligt Plan- och bygglagen (1987:10) och inleds med detta planprogram.

Planuppdraget angav att cirka 250 nya bostadsenheter ska tillskapas med blandad bebyggelse, med tyngdpunkt på friliggande bostadshus. Efter påbörjat programarbete har studier och utredningar visat att antalet nya bostadsenheter istället bör uppgå till cirka 450 stycken. Huvudsakligt skäl till detta är att exploateringen ska vara tillräcklig för att få kollektivtrafik till området. En blandad bebyggelse med tyngdpunkt på friliggande villor ska eftersträvas. Tätare bebyggelsestrukturer bör planeras på platser inom programområdet där så bedöms lämpligt, företrädesvis längs en tänkt huvudgata eller vid ett framtida centrum för kommersiella verksamheter. På dessa platser bör byggnadshöjden kunna uppgå till tre våningar. Bebyggelsen ska grupperas kring en framtida ryggrad av god kollektivtrafik.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Riksintresse för Mälaren gäller vid Mälarens öar och stränder. Inom områden berörda av riksintresset Mälaren ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömning av tillåtligheten av exploateringsföretags eller andra ingrepp i miljön. Strandområdets avgränsning är inte preciserat, strandskyddet är inte en avgränsning av riksintresset.

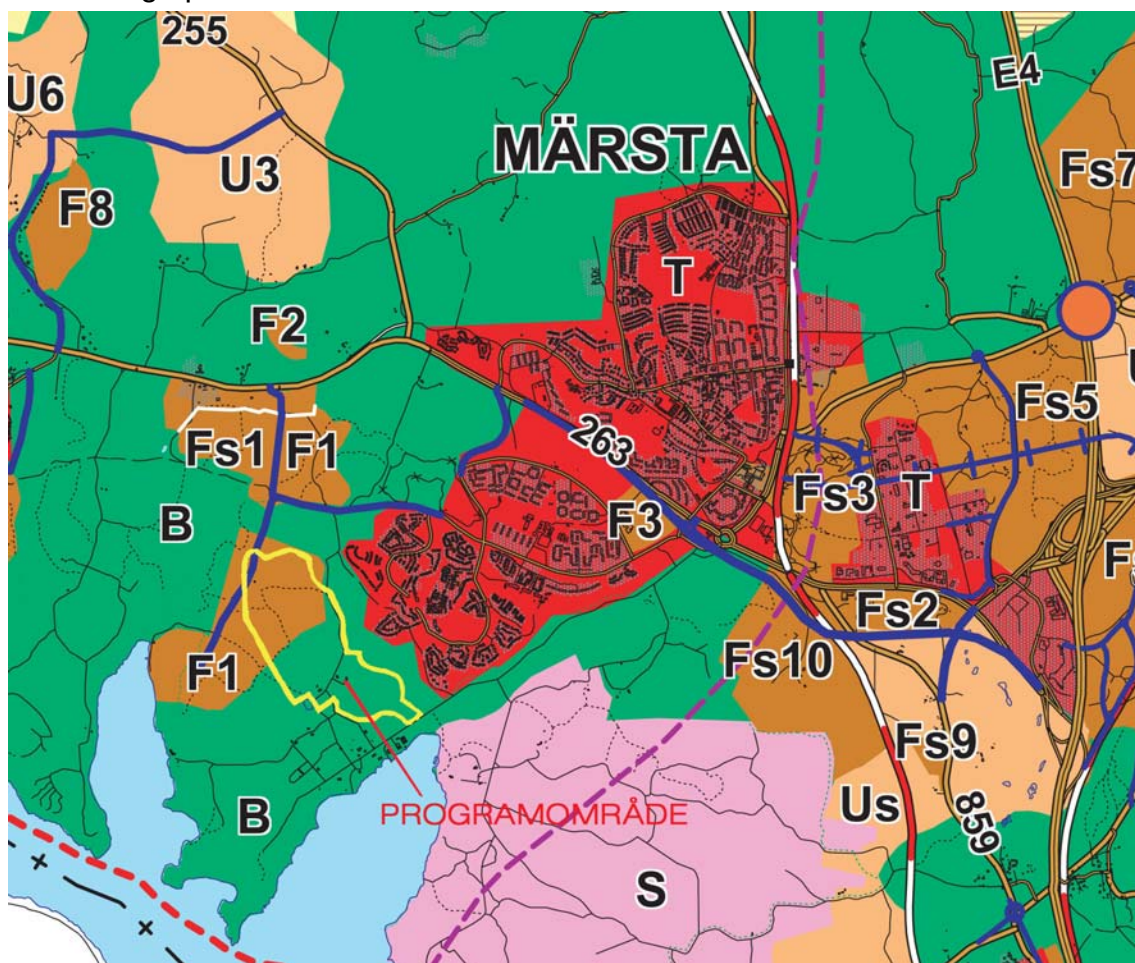
Del av programområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljö samt kulturhistorisk närmiljö. Riksintresset består av slottsmiljön utmed vattenleden mot Uppsala, med anor från järnåldern och huvudsaklig prägel av det sena 1600-talets anläggning, som visar levnadsbetingelserna för landets ledande skikt och herrgårdslivets förändringar fram till 1900-talet.

Kungsängens övnings- och skjutfält ligger utanför Sigtuna kommun, på andra sidan Mälaren mitt emot Rosersbergs övningsområde. Enligt Länsstyrelsen är Förordnandegränsen för Kungsängens skjutfält sammanfallande med riksintressegränsen för Totalförsvaret.

Strandskydd

Vid Mälarens stränder gäller ett strandskydd om 300 meter.

Översiktliga planer



Markanvändning enligt Översiktsplan 2002. Programområdet är gulmarkerat

I Sigtuna kommuns översiktsplan redovisas en del av planområdet som del av ett utvecklingsområde (F1). Hälften av programområdet ingår dock i område för bevarande (B) där inriktningen är att det ska skyddas mot förändringar som kan äventyra befintliga värden. Mark- och vattenanvändningen ska anpassas till natur-, kultur- och/eller friluftsintrassen. Endast bebyggelse, anläggningar eller andra åtgärder som kan anpassas till dessa intressen bör återhållsamt få tillkomma.

Översiktsplanens skrivning ska prövas genom detaljpanelläggning med erforderliga utredningar och avvägningar/bedömningar som utförs avseende på platsen befintliga värden såsom riksintressen etcetera.

Detaljplaner

Området är inte planlagt sedan tidigare.

BEHOVSBEDÖMNING FÖR MKB

Enligt kommunens bedömning kan planen antas medföra en betydande miljöpåverkan, vilket ställer krav på en miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap. 11 §. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) kommer att upprättas och utgöra underlag till kommande detaljplan. Viktiga miljöaspekter som ska belysas i MKB: n är riksintressen, strandskydd, allemansrättslig mark, Järvakilen samt miljökvalitetsnormer för recipient Mälaren.

HÅLLBARHET

En PM om hållbarhet i Sigtuna kommun är under framtagande och ska vara vägledande för införandet av hållbarhetsaspekter i detaljplanen avseende bland annat dagvatten, energi, transporter. God kollektivtrafik och ett väl utformat gång- och cykelvägnät är en förutsättning för att området ska kunna exploateras.

PLANOMRÅDET



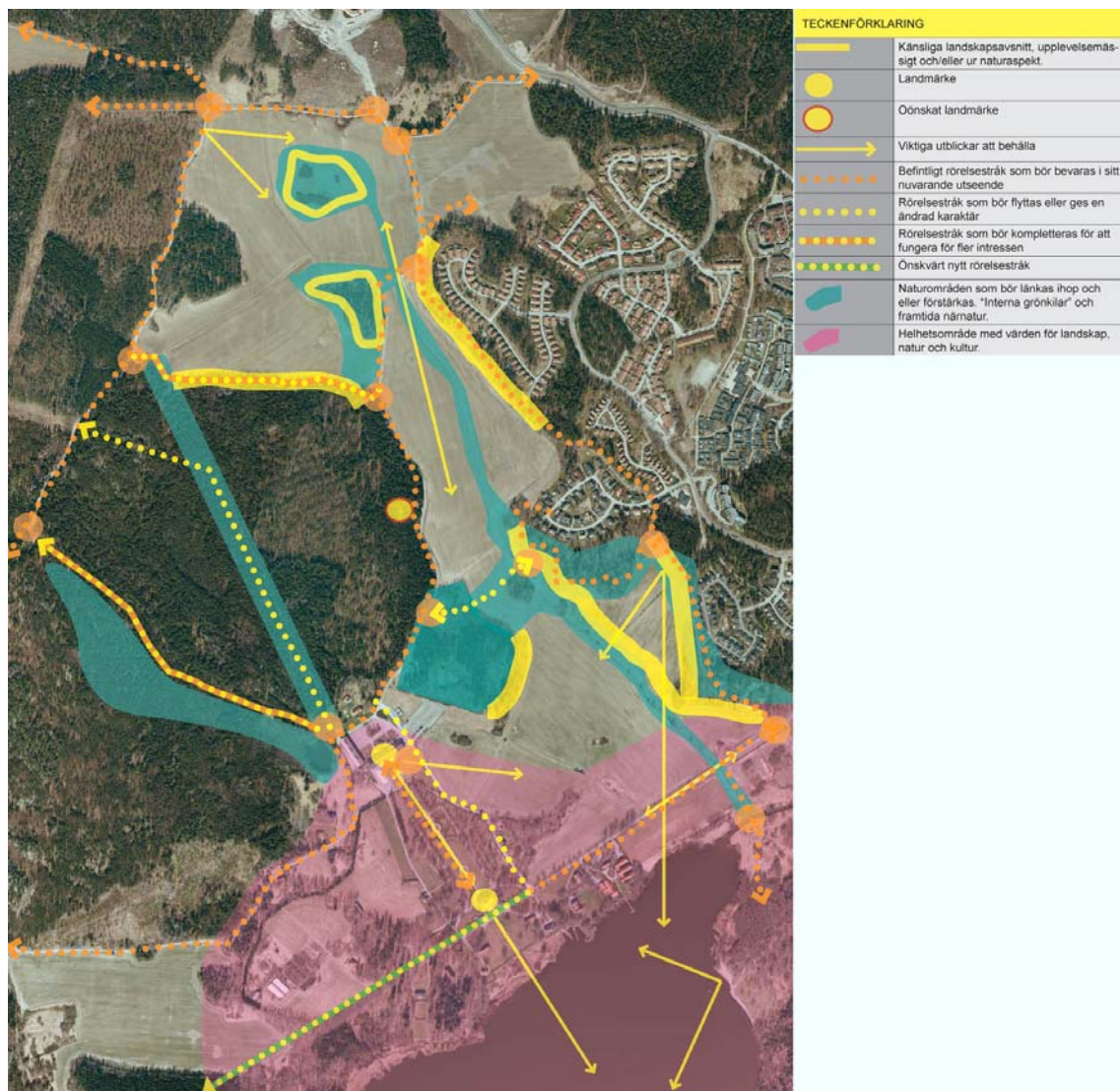
Ortofoto med programområdesgräns

Läge och karaktär

Programområdet är cirka 130 ha stort och innefattar del av fastigheten Steninge 1:20 vilken ägs av Steninge Slott AB. Området är beläget mellan Steningehöjden i norr och Steninge slott i söder vid Mälaren. Området nås från Märsta via Steninge Allé längs Steningedalens naturreservat. Fram till slottet finns en allé. Programområdet är obebyggt bortsett från ladugården som är en äldre bebyggelse (1873) som i dagsläget inhyser restaurang-, utställnings- och viss handelsverksamhet. Programområdet består dels av öppen åkermark och dels av skogsmark innehållande barrskog med inslag av ädellövskoncentrationer. Det öppna jordbrukslandskapet med brynzoner har viktiga utblickar. Området är viktigt för närrekreation och rörligt friluftsliv. Kulturlandskapet kring Steninge slott är skyddat genom riksintresse för kulturmiljövården varför hänsyn måste tas till hur exploatering kan ske inom detta område. Programområdet är beläget i anslutning till naturreservat och natura 2000-område.

NATUR OCH REKREATION

En landskapsanalys har tagits fram som underlag till detta program. Landskapsanalysen behandlar befintliga markförhållanden, landskapselement, riksintressen med mera och pekar ut viktiga samband och funktioner i landskapet som bör bevaras och förädlas vid exploateringen av området.



Utdrag ur landskapsanalys för området inklusive tillhörande teckenförklaring

Mark

Planområdet består av åkermark och skogsmark. Marknivån faller mot söder. Allra tydligast är detta på den sista delen av åkermarken, ned mot slottsallén. I området finns stora arealer av allemansrättslig mark samt stråk för rekreation som nyttjas frekvent och även pekas ut i landskapsanalysen. Det finns ett flertal vackra vyer och utblickar från skogsbrynen vid sidan av åkermarken. Planförslaget ska bevara sådana utblickar och stråk för att skapa mervärden av exploateringen och kvaliteter för kommunens invånare. Diskussion kring hur nära skogsbrynen bebyggelsen ska lokaliseras ska föras under framtida planarbete. Programförslaget medför att en övervägande del av den allemansrättsliga marken tas i anspråk för privat bruk.



Åkermarken avgränsas av skarpa skogsbryn som bildar landskapsrum av olika storlek. Vy från norr mot söder

Geohydrologi

För ett lokalt omhändertagande av dagvatten krävs att geohydrologiska förhållanden är gynnsamma. En geohydrologisk undersökning eller bedömning ska utföras där det ska ingå en kartläggning av avrinnings-, jordarts- och grundvattenförhållanden.

Geotekniska förhållanden och radon

Enligt Sigtuna kommuns övergripande geotekniska kartering består marken dels av finsand, silt och lera samt av morän och till viss del berg. Till största delen planeras byggnation på höjdparter i skogsmarken. Geotekniska förutsättningar ska studeras i plan- och projekteringsskede.

Markradon inom planområdet har enligt Sigtuna kommuns kartering värden på nivå mellan låg och normal. Kompletterande undersökningar kan behövas.

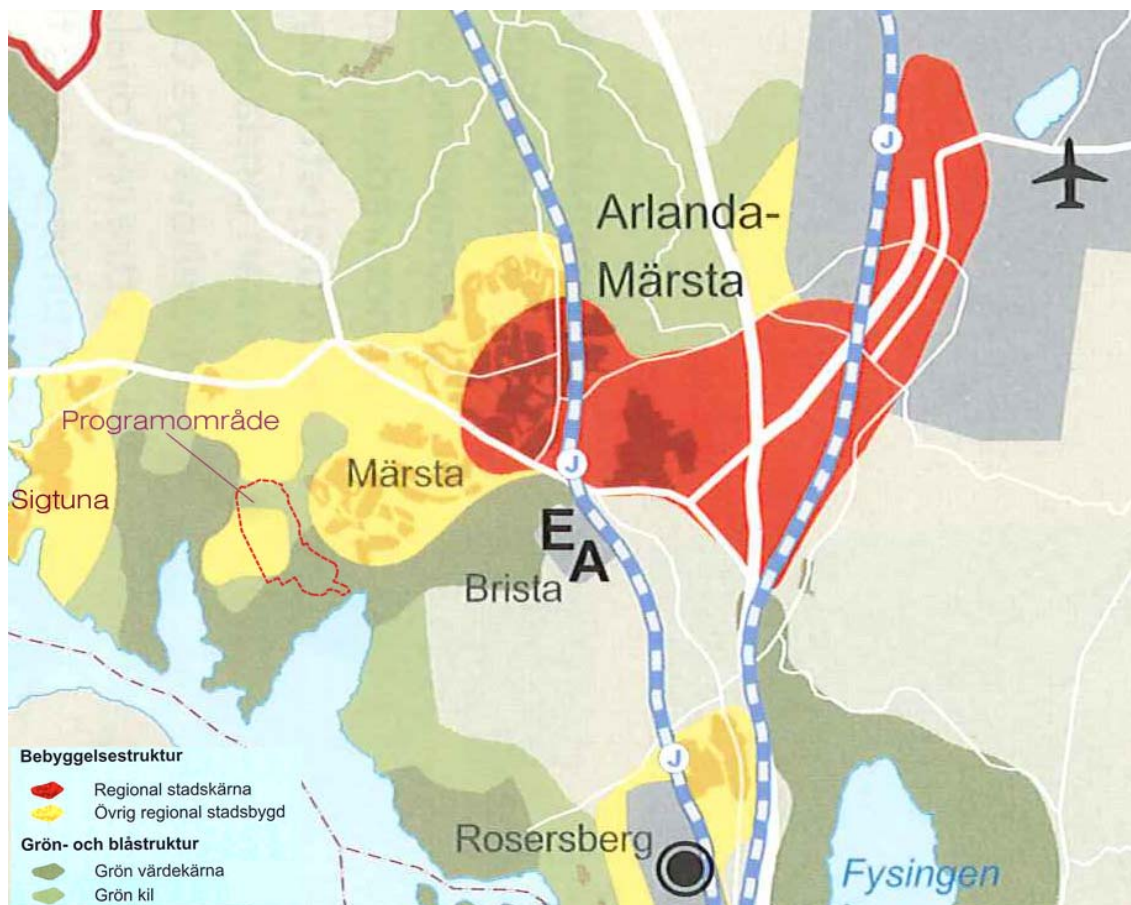
Vegetation

Vegetationen består till största del av barrskog med inslag av lövträd och ädellöv. Askarna i trädallén längs vägen mot Steninge slott är i sämre skick och behöver eventuellt planteras om. Trädallén omfattas av generellt biotopskydd samt byggnadsminne.

Naturvärde

Hela planområdet är en del av Järvakilen som utgår från Stockholm och slutar i norra Sigtuna. Järvakilen är stockholmsregionens mest centralt belägna gröna kil med viktig funktion som tätortsnära natur med höga kulturmiljö-, natur och rekreationsvärden. Järvakilens norra delar omfattar långa Mälarstränder, kulturlandskap samt ett

vattenstråk mot Uppsala. Kilen är mycket betydelsefull som spridningssamband för bl.a. ädellövkogsarter, men även för arter knutna till gamla barrskogar. Konsekvenser på Järvakilen till följd av planförslaget ska utredas inom ramen för miljökonsekvensbeskrivningen.



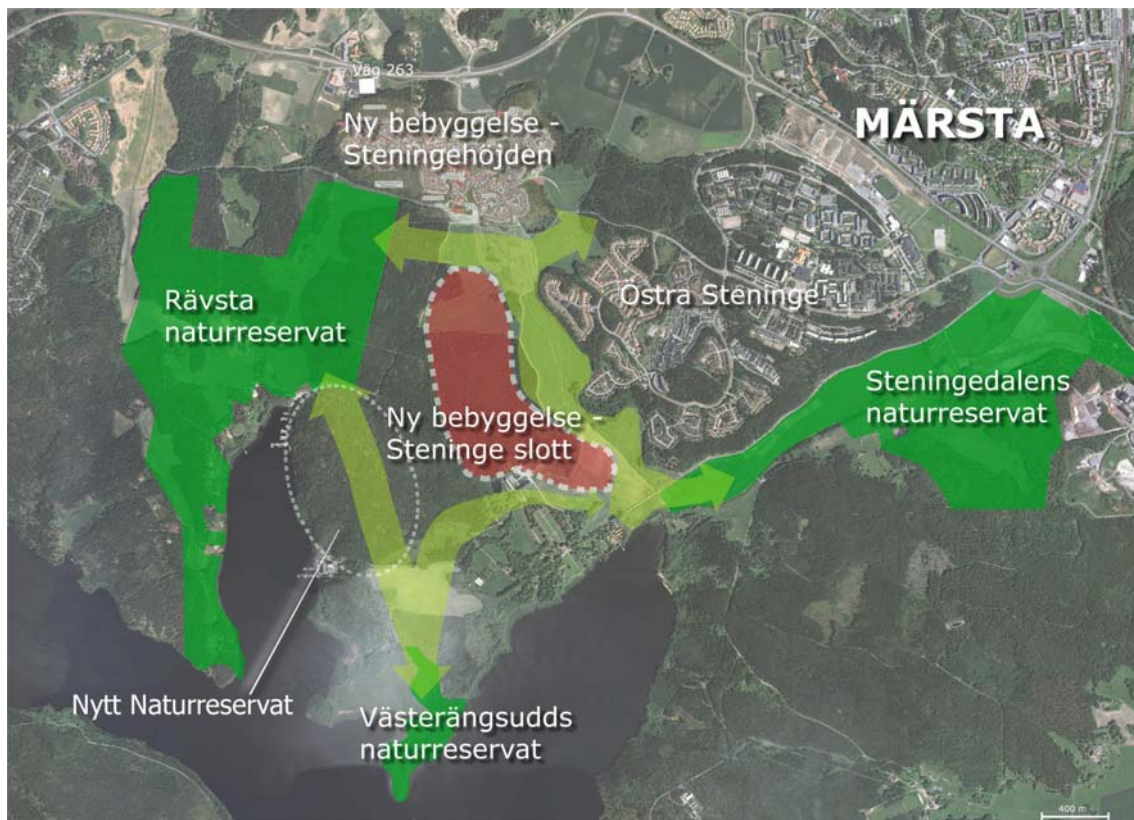
Utdrag ur Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUFS 2010)

Programområdet är angiven som "grön värdekärna" i RUFS 2010, med rekommenderat förhållningssätt att värdekärnorna särskilt bör uppmärksammas.

Enligt Sigtuna kommuns naturinventering finns det naturvärden inom programområdet. Steninge slott och dess parkmiljö, alléträd samt grova ädellövträd har ett länsintresse. I anslutning till programområdet finns ett naturvärde för Märstaån i Steningedalen och dess vattendrag i jordbruksmark som är av kommunalt intresse.

Söder om planområdet ligger Västerängsudd naturreservat. Exploatering av området kan öka besöksstrycket på Västerängsudd varför åtgärder för rekreation och stråk ska säkerställas i planförslaget. Ett nytt naturreservat föreslås därför i ett läge mellan Rävsta naturreservat i norr och Steninge marina i söder och som sträcker sig från Mälarens strand i väster cirka 600 meter österut mot programområdet.

Längst ut vid Mälaren och Västerängsudds naturreservat ligger ett Natura 2000-område. Målet för Natura 2000-områden är att upprätthålla gynnsam bevarandestatus. Natura 2000-områden har mycket hög skyddsstatus.



Översiktskarta för exploateringsområdets läge mellan naturreservat och angränsande bebyggelse



Utsikt mot Mälaren vid Västerängsudds naturreservat

Rekreationsvärde

En mängd rekreationsstråk går genom området och dessa har i landskapsanalysen värderats högt. De befintliga stråken ska förädlas och nya ska tillskapas för att tillgängligheten ska öka till, från och genom området. Goda kopplingar genom och inom området ska möjliggöra tillgänglighet till kringliggande naturreservat och strandområden invid Mälaren för såväl tillkommande boende som för boende i närområdet och för besökare utifrån.

Landskapsbild

Landskapsanalysen visar hur negativa konsekvenser av exploateringen kan mildras och hur kompensationer för natur- och friluftslivet kan ske. Landskapsfrågan och grönstruktur på allmän plats och kvartersmark ska utredas i ett gestaltungsprogram.

FORNLÄMNINGAR OCH KULTURMILJÖ

Fornlämningar

Det finns inga kända fornminnen inom planområdet. En arkeologisk utredning har beställts för att säkerställa att det inte förekommer några oregistrerade fornlämningar inom planområdet.

Riksintresse kulturmiljö

Del av programområdet utgörs av riksintresset för kulturmiljövård och närmiljö för Steninge. Just närmiljöer är områden som särskilt ingående belyser viktiga delar av kommunens historia. Häre ingår Steninge slott, allén samt ladugården. Riksintresset beskrivs enligt följande: "Slottsmiljö utmed vattenleden mot Uppsala, med anor från järnåldern och huvudsaklig prägel av det sena 1600-talets anläggning, som visar levnadsbetingelserna för landets ledande skikt och herrgårdslivets förändringar fram till 1900-talet".

Ett gestaltungsprogram och en kulturhistoriskutredning ska visa hur riksintresset för kulturmiljövården Steninge slott påverkas av exploateringen och vilka åtgärder som krävs för att anpassa tillkommande bebyggelse så att befintliga värden inte förvanskas utan istället förädlas. Se även nedan under rubriken bebyggelse och service.



Slottsallén, åkerlandskapet och ladugården längst upp i skogsbacken

Byggnadsminnen

Steninge slott, trädallén samt ladugården är byggnadsminnen.

Steninge Slott har kallats för den karolinska herrgårdskulturens finaste och mest fulländade smycke. Slottet är vackert beläget vid Mälaren, platsen valdes både av estetiska skäl och för de goda vattenförbindelserna med huvudstaden. Steninges historia sträcker sig ända tillbaka till 1200-talet, men epokerna med familjerna Gyllenstierna (1649 - 1735) och von Fersen (1736 - 1839) har satt spår i Steninges historia. År 1680-81 engagerades Nikodemus Tessin den yngre för att göra ritningar till Steninge Slott och dess flygelbyggnader. Tessin var starkt inspirerad av den italienska och franska slottsstilen, och utformade Steninge slott som en elegant sammansmältning av italiensk villa och Frankrikes "maison de plaisance" med den klassiska svenska herrgårdsstilen.

BEBYGGELSE OCH SERVICE

Bostadsbebyggelse

Området är i dagsläget i stort sett obebyggt och ligger i utkanten av Märsta tätort, Östra Steninge. Att utveckla cirka 450 nya bostäder i närheten av stora tillgångar såsom Mälaren, slottsmiljön samt naturreservat ställer krav på utformning och utförande. Ambitionen är att uppnå en blandning av bebyggelse typer med tyngdpunkt på småhus. Flerbostadshus i mindre skala samt stadsradhus med 2-3 våningar bör kunna byggas på vissa strategiskt viktiga platser.

Utformning – riksintresse för kulturmiljö

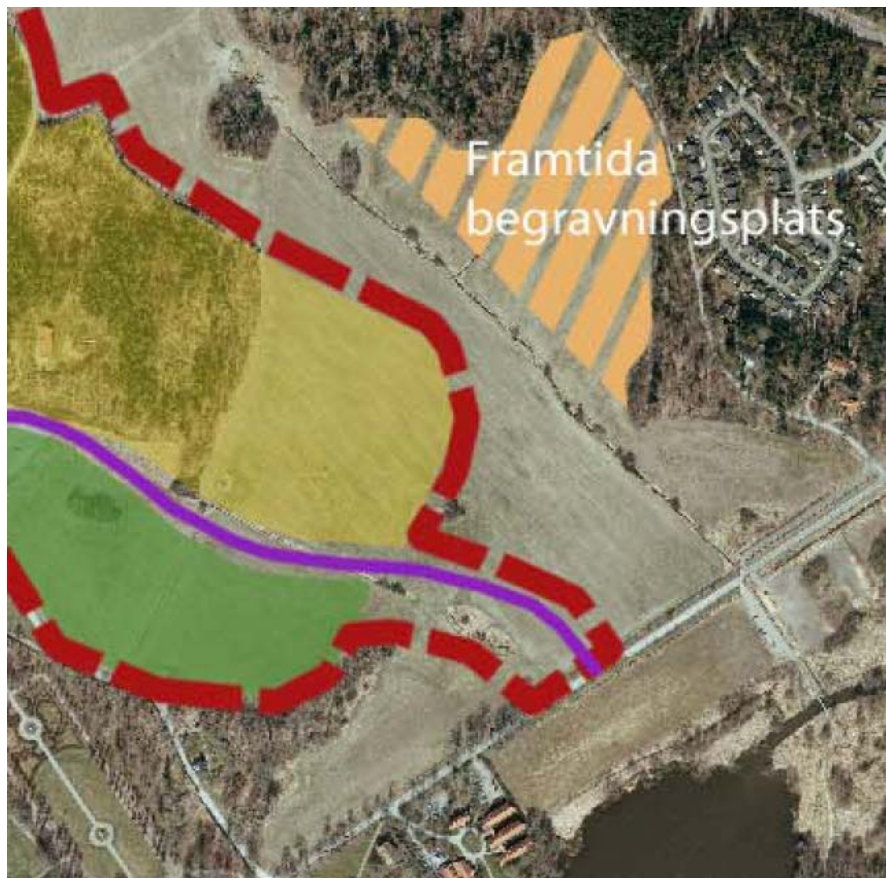
Anpassning av bebyggelsen ska ske utifrån riktlinjer i ett gestaltningsprogram. Gestaltningsprogrammet och de åtgärder som däri beskrivs ska grunda sig på vad som anges om bebyggelse inom riksintresset för kulturmiljö i miljöbedömningen och miljökonsekvensbeskrivningen som ska tas fram. Miljökonsekvensbeskrivningen påverkar därmed gestaltningsprogrammet och detaljplanen. Gestaltningsprogrammet ska utifrån miljökonsekvensbeskrivningen innehålla beskrivningar av riksintresset för kulturmiljö samt bedömningar och avvägningar av dess värde. Gestaltningsprogrammet ska med hjälp av visualiseringar, referensbilder och skisser visa på hur bebyggelsen kan anpassas till och möta riksintressets behov, och för att skapa mervärden.

Gestaltningsprogrammet ska även inkludera landskapsanpassning och ett helhetsgrepp kring utformning av lokalgator med avseende på bland annat plantering av häck och träd, för att få ett sammanhållet intryck av de olika kvarteren. Reglering avseende utformning sker därefter i detaljplan.

Bebyggelse på åkermark

Enligt stadsbyggnadskontoret så ska all bebyggelse som förläggs inom riksintresset för kulturmiljö prövas inom ramen för en miljöbedömning. Detta är av särskild vikt då det handlar om bebyggelsen som i programmet planeras på åkermarken i områdets östra del. Miljökonsekvensbeskrivningen bör utreda planerad exploatering kontra riksintressets behov av det historiska helhetsintrycket och strukturen av landskapet kring Steninge slott. Om ingen exploatering för bebyggelse sker på åkermarken bibehålls sannolikt det historiska helhetsintrycket. En miljöbedömning ska utreda huruvida riksintressets behov kan tillgodoses med en exploatering av åkermarken. Den nya väganslutningen över närliggande åkermark behöver utredas i miljökonsekvensbeskrivningen oavsett om åkermarken exploateras för bebyggelse eller inte.

Stadsbyggnadskontoret anser att ambitionen om ett gestaltningsprogram, som grundar sig på utredningar och avvägningar som görs inom ramen för miljökonsekvensbeskrivningen (MKB), är en lämplig nivå för att i detaljplan kunna styra exploateringen så att riksintresset för kulturmiljö beaktas.



Utdrag ur programkarta, gul färg visar var bebyggelse skulle kunna placeras. Eventuellt kan bebyggelse förläggas på åkermarken

Referenser

Stadsbyggnadskontoret har under planarbetet tittat på andra till karaktären liknande redan byggda projekt som kan inspirera dispositionen och uppbyggnaden av föreliggande projekt. Viktiga element som bör vara vägledande inför arbetet med ett framtida gestaltningsprogram är färgsättning, skala och mötet landskap – bebyggelse. Detta arbete fortsätter framledes i större utsträckning i gestaltningsprogrammet i enlighet med miljökonsekvensbeskrivningen när detaljplanen ska utformas.



Exempel från Smedslättstorget i Stockholm, hösten 2010, där bebyggelsen har placerats för att skapa ett tätt gaturum kring en central huvudgata



Färgsättning och utformning kan regleras i detaljplan. Referensbild från Tullinge trädgårdsstad hösten 2010

Förskola

Yta ska i området reserveras för framtida skolverksamhet. Säkra och gena gång- och cykelvägar ska ordnas till och från skolverksamheten. I dagsläget finns en nyetablerad förskola norr om Steningehöjden, mot väg 263, samt Saturnus förskola i Östra Steninge. I Valsta finns även grundskola och gymnasieskola.

Kommersiell service

I den befintliga Stenladugården bedrivs sedan fler år tillbaka kommersiell verksamhet med inriktning på hemorienterade produkter. För att över tid säkerställa verksamheten krävs ett kompletterat utbud inte minst för att befintlig restaurang skall kunna bestå och utvecklas. För att åstadkomma detta kan, genom försiktig tillbyggnad och etablering av publika/kommersiella byggnader kring ett planerat torg, de framtida boende erbjudas en mycket god service och ett högt trivselsvärde.

Framtida begravningsplats

Öster om programområdet har kommunen sedan några år diskuterat ett läge för en ny framtida begravningsplats. Begravningsplatsen placeras förslagsvis invid skogsbrynet upp mot bebyggelsen i Östra Steninge. Ytan för denna plats är skrafferad i programkartan för att påvisa dess relevans i områdets helhet.

TRAFIK

Gatunät

En trafikutredning ska utföras i syfte att se kopplingar till närliggande områden och för att bedöma hur trafiksituationen kan förväntas bli i framtiden med en utbyggnad av området. Resultatet av denna ska redovisas i samrådsversionen av detaljplanen.

En huvudgata med kollektivtrafik genom hela området ska utföras framkomlig och säker. Olika rytmer och täthet i gaturummet kan etableras. Ett helhetstänk med passager över gatan samt gena gång- och cykelvägar eftersträvas för att öka tillgängligheten och säkerheten i trafikmiljön.

Området utformas så att kopplingar för väg till Steningehöjden och Steninge Marina västerut kan utföras i framtiden.

Gång- och cykeltrafik

Gena, trygga och säkra gång- och cykelstråk ska etableras och sammankoppla bebyggelseområden internt och med omgivningen samt förädla befintliga rörelsestråk.

Kollektivtrafik

Området ska kunna försörjas av kollektivtrafik. Den kvantitet nya bostäder som tillskapas kompletteras av den bebyggelsegrupp i Steninge Allé som i dagsläget inte är tillräckligt bra kollektivtrafikförsörjd. Hållplatser skapas på strategiska punkter i området, till exempel framtida centrum vid ladugården samt Steningebadet, med säkra gång- och cykelvägar till och från dessa.

Parkering

Parkering ska ske på kvartersmark.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten- och avlopp

Området ska anslutas till kommunens ledningsnät för vatten och avlopp.

Yt- och dagvatten

Yt- och dagvatten ska renas och fördröjas inom programområdet. En geohydrologisk undersökning ska särskilt utreda möjligheter och lämplig mark för infiltration, rening och fördröjning. En dagvattenutredning ska genomföras för att utreda lämpliga metoder för en ekologisk hållbar dagvattenhantering. Utredningen ska i första hand påvisa möjligheter att rena vatten vid källan. Rening av yt- och dagvatten ska utgå från status i recipienten och vattenförekomsten Mälaren. Mark och grönytor lämpliga för lokalt omhändertagande och rening av yt- och dagvatten ska säkerställas i planen och i planbestämmelser.

RISKER OCH STÖRNINGAR

Buller

Delar av planområdet berörs av buller från Kungsängens skjutfält som är av riksintresse för Totalförsvaret. Verksamheten är prövad enligt miljöbalken och ska bedrivas enligt de villkor som givits. Sigtuna kommun anser inte att bullernivåerna från skjutfältet innebär att de föreslagna bostäderna inom planområdet är olämpliga från hälsosynpunkt. Genom att verksamheten vid skjutfältet redan är prövad uppstår inte heller någon påtaglig skada på riksintresset för totalförsvaret.

Miljökvalitetsnormer för vatten

EU:s ramdirektiv och förordningen (2004:660) om förvaltningen av kvaliteten på vattenmiljön innebär att miljökvalitetsnormer inte får överskridas och att tillståndet i våra vatten inte får försämrats. Enligt 2 kap 2 § PBL ska miljökvalitetsnormerna följas vid planläggning. Recipienten och vattenförekomsten Mälaren – Lårstaviken, Norrström har otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Mälaren omfattas också av miljökvalitetsnorm för fisk- och musselvatten. Planhandlingar ska visa hur Mälaren påverkas, vilka yt- och dagvattenåtgärder som ska regleras och säkerställas för att följa miljökvalitetsnormerna.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Programmet är upprättat av stadsbyggnadskontoret.

Märsta 2011-11-28

Nils Sylwan

Plan- och bygglovchef

Mario Castillo-Belmar

Planeringsarkitekt

PLANSYSTEMET

Kommunens planläggning syftar till att lägga fast den framtida användningen av mark- och vattenområden. I planerna regleras bland annat bebyggelse, gator, parker och friluftsområden. Detta ligger bland annat till grund för beslut om bygglov. Plan- och bygglagen lägger stor vikt vid att planarbetet genomförs så att alla berörda får vara delaktiga och ges möjlighet att påverka planeringen. Här nedan redovisas gången i ett planärende med så kallat normalt planförfarande. Planarbetet tar med normalt planförfarande minst ett år att genomföra.

Observera att planarbetet kan avbrytas i alla skeden genom politiska beslut i bygg- och trafiknämnden (BTN), kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

DETALJPLAN

Programsamråd (*pågår nu*)

Planarbetet inleds med ett planprogram som anger planens utgångspunkter och förutsättningar. För att tidigt ge dem som berörs av planen insyn i planprocessen och möjlighet att påverka den skickas programmet ut för så kallat programsamråd och programmet anslås på lämpliga platser. Till dem som berörs hör fastighetsägare och andra sakägare, hyresgäster, organisationer, myndigheter med flera. Till stadsbyggnadskontoret inkomna yttranden och synpunkter på programmet redovisas och kommenteras i en *programsamrådsredogörelse*, som ligger till grund för det fortsatta planarbetet.

Samråd

Under det fortsatta planarbetet blir planen allt mer konkret. När ett förslag till detaljplan upprättats och godkänts av bygg- och trafiknämnden (BTN) skickas det ut för nytt samråd med berörda och på nytt sammanställs och kommenteras inkomna synpunkter och förslag i en *samrådsredogörelse*.

Utställning

Efter samrådet ses förslaget över och revideras vid behov. Förslaget prövas av BTN som tar beslut om utställning. Förslaget skickas då ut till berörda, enligt ovan, för en sista granskning. Efter utställningen skrivs ett *utlåtande* över inkomna synpunkter, som medföljer planen när den antas.

Antagande

När planförslaget slutligen godkänts av BTN överlämnas det till kommunfullmäktige för antagande. Innan ärendet kommer upp i fullmäktige bereds det i kommunstyrelsen.

Överklagande

Beslutet att anta planen kan överklagas till Länsstyrelsen inom tre veckor från den dag beslutet satts upp på kommunens anslagstavla. Berörda har rätt att överklaga beslutet om de senast under utställningstiden skriftligen framfört synpunkter som de inte fått tillgodosedda. Länsstyrelsens beslut kan i sin tur överklagas till regeringen och slutligen rättsprövas av Regeringsrätten.