

# Kravspecifikation

Detaljplan för Stockby 10:2 m.fl.  
(Västra Törnby) på södra Färingsö i  
Ekerö kommun, Stockholms län

KS[21/218]



Karta som redovisar planområdets preliminära avgränsning.

## Innehåll

<b>1. Bakgrund</b> .....	3
<b>2. Detaljplanens huvuddrag</b> .....	4
<b>2.1 Syfte</b> .....	4
<b>2.2 Bostäder</b> .....	5
<b>2.3 Behov av kommunala verksamheter inom planområdet</b> .....	5
<b>2.4 Rekreation och friytor</b> .....	7
<b>2.5 Natur- och kulturmiljö</b> .....	7
<b>2.6 Kommersiell service</b> .....	9
<b>2.7 Trafik och parkering</b> .....	9
<b>2.8 Teknisk infrastruktur</b> .....	10
<b>2.9 Hälsa och säkerhet</b> .....	11
<b>3. God bebyggd miljö</b> .....	12
<b>4. Beroenden och konsekvenser</b> .....	13
<b>4.1 Dike och båtadsområde</b> .....	13
<b>4.2 Utbyggnad av kommunalt VA</b> .....	13
<b>5. Betydande miljöpåverkan</b> .....	13
<b>6. Behov av utredningar</b> .....	14
<b>6.1 Utredningar</b> .....	14
<b>6.2 Krav på utredningarna</b> .....	14
<b>7. Genomförande</b> .....	19
<b>8. Medborgarinflytande</b> .....	20
<b>9. Kommunens projektorganisation</b> .....	20
<b>9.1 Kommunens styrgrupp</b> .....	20
<b>9.2 Kommunens projektledare</b> .....	20
<b>9.3 Kommunens projektgrupp</b> .....	20
<b>9.4 Samordnare för exploitörsdrivna planprocesser</b> .....	21
<b>10. Förfarande och förslag på tidplan</b> .....	21
<b>11. Bilagor</b> .....	21

# 1. Bakgrund

## 1.1 Introduktion

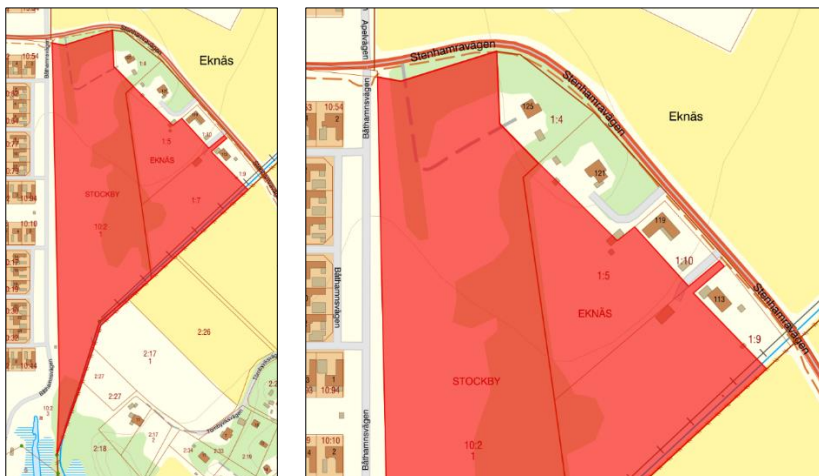
Denna kravspecifikation syftar till att förtydliga de krav och önskemål på vad detaljplanen ska leda till för önskat resultat samt uppskattat behov av utredningar. Därtill syftar den till att ge ramar och riktlinjer för hur planarbetet ska bedrivas. För att säkra en hög kvalitet av markanvändningen och öka effektiviteten i planarbetet är det viktigt att kommunen tidigt beskriver de krav som ställs i detaljplanen. Kravspecifikationen utgår från nu kända förutsättningar.

## 1.2 Historik

Stadsarkitektkontoret (idag benämnt Stadsbyggnadsförvaltningen) utredde under år 2012 förutsättningarna för att planlägga området Törnby på Färingsö. Kommunstyrelsens arbetsutskott (KSau) beslutade i juni 2012 att Törnby skulle detaljplanläggas. Inriktningen som angavs var VA-anslutning samt planläggning för villa-, radhus- och parhustomter.

I mars 2015 inkom begäran om planbesked från fastighetsägare till Stockby 10:2. Ansökan innefattade en idé om trädgårdsstadsbebyggelse med totalt 97 bostäder. Beslutet om positivt planbesked från KSau kom i juni samma år och angav att fastigheten kan prövas genom detaljplan. I juni 2016 inkom begäran om planbesked från fastighetsägare till Eknäs 1:5 och 1:7. Önskad markanvändning var flerfamiljshus i två våningar om totalt cirka 100 lägenheter fördelat på de båda fastigheterna. I november samma år beslutade KSau att ge positivt planbesked för att pröva flerfamiljshus, och föreslog att projektet samordnades med projekt inom Stockby 10:2 (se figur 1 och 2). Inget antal bostäder angavs i beslutet om positivt planbesked. I maj 2017 färdigställdes en strukturskiss för Törnbyområdet, och en månad senare beslutade kommunstyrelsen att avgränsa planuppdraget till att omfatta den västra delen av Törnbyområdet A-F (etapp 1), se figur 3.

Planeringsenheten har gjort bedömningen att område A bör utgöra planområdet, vilket är utgångspunkten i denna kravspecifikation. Detta då flertalet fastighetsägare inom etapp 1 inte önskat delta i planarbetet i dagsläget samt för att möjliggöra en mer effektiv planprocess. Den aktuella detaljplanen kommer att drivas genom en exploatörsdriven planprocess.



**Figur 1**, t.v. Föreslaget planområde i rött. Fastigheterna Stockby 10:2, Eknäs 1:7 och delvis Eknäs 1:5 innefattas.  
**Figur 2**, t.h. Utsnitt på norra delen av planområdet.



## 2.2 Bostäder

### *Förutsättningar*

Stockby 10:2 och Eknäs 1:7 är obebyggda bortsett från enstaka komplementbyggnad. Inom norra delen av Eknäs 1:5 finns ett enbostadshus. De angränsande fastigheterna Eknäs 1:4, 1:9 och 1:10 inrymmer ett friliggande enbostadshus vardera. I väst ligger ett radhusområde byggt runt år 1969. Se figur 2 och 3 ovan.

### *Frågor att hantera i planarbetet*

Plangränsens exakta placering och möjligheten att utesluta befintligt bostadshus inom Eknäs 1:5 ur planområdet men planlägga övrig del av fastigheten för ny bebyggelse behöver undersökas. Bland annat bedöms trafikbuller, översvänningsrisk samt närhet till stall påverka placering av ny bebyggelse.

Sannolikt kommer särskilt Eknäs 1:4 att behöva integreras i den nya strukturen genom sin befintliga utfart över Stockby 10:2.

### *Krav*

- Nya fastigheter tillhörande småhus ska inte vara mindre än cirka 700m<sup>2</sup>.
- Bostadshus ska inte tillåtas vara högre än två våningar plus inredd vind.
- Planarbetet ska möjliggöra för och främja en blandning av exempelvis småhus, parhus, radhus och enstaka lägre flerfamiljshus.
- Bostadshus ska uppföras i mindre skala och präglas av småskalighet, variation och omsorg om detaljer.
- Planarbetet ska visa på en förståelse för hur nya bostäder förhåller sig till de befintliga bostäderna i väst avseende struktur, höjd och gestaltning.
- Byggnader ska präglas av genomtänkta och varierande former, material och kulörer.
- Planförslaget ska visa på en förståelse för kringliggande fysiska strukturer samt lantlig omgivning och ska säkerställa kopplingar och stråk till flertalet angränsande fastigheter och områden. Detta är synnerligen viktigt österut då eventuell framtida bebyggelse i den riktningen ska kunna ges god koppling till det aktuella planområdet. Både grönstråk samt gång- och cykelstråk ska beaktas.
- Öppna gröna friytor, både privata och gemensamma, ska säkerställas inom bebyggelsestrukturen.
- Planförslaget ska visa att man tagit hänsyn till solljus och skugga.
- De tre fastigheter som avses byggas ska planeras i ett sammanhang och inte upplevas som enskilda enklaver.
- En kärna i form av mindre torg, park, förskola eller liknande ska bildas inom detaljplanen.

## 2.3 Behov av kommunala verksamheter inom planområdet

### 2.3.1 Utbildning och barnomsorg

#### *Förutsättningar*

Det finns ingen barnomsorg inom planområdet idag. I Stenhamra centrum, cirka en kilometer i västlig riktning, finns skolor från förskoleklass till årskurs 9. Drygt 500 meter från planområdet, i Lövhagen, finns även förskola som drivs i privat regi. Antalet barn i förskoleålder bedöms öka i Stenhamra de närmaste åren. Fastighetsenheten samt barn- och utbildningsförvaltningen har gjort bedömningen att aktuell detaljplan kommer bidra till ett ökat behov av en ny förskola.

#### *Frågor att hantera i planarbetet*

Som en följd av ett ökat antal barn i förskoleålder i Stenhamraområdet och ett relativt stort tillskott av bostäder i samband med aktuell detaljplan behöver detaljplanen pröva möjligheten att planlägga för en förskola. Behovet av färdigbyggd förskola bedöms, i dagsläget, finnas om cirka fem år. Detaljplanen behöver därför säkerställa en byggrätt för förskola med tillhörande förskolegård. Ekerö kommuns förskolor är optimalt på sex avdelningar, där exempel på typförskola kan ges vid begäran. Detaljplanen får reglera en flexibel markanvändning där exempelvis skola och boende kombineras inom en yta. Genom en placering av förskolebyggnad i nordvästra delen av planområdet kan byggnadskroppen tänkas fungera som en bullerdämpande åtgärd gentemot Stenhamravägen. En sådan lokalisering bedöms även ha fördelar ur trafiksynpunkt, med inte minst Stenhamravägens gång- och cykelbana intill. En mer central placering inom planområdet har fördelen att förskolan kan utgöra en kärna i det nya bostadsområdet. Lämplig placering får utredas i planarbetet. Det fortsatta arbetet får även utreda vilken regi förskolan bör drivas i.

#### *Krav*

- Förskola med tillhörande förskolegård ska möjliggöras inom planområdet (om inte kommunen ger annat besked under planarbetet).
- Förskola ska säkerställas en god tillgång till friyta. Boverkets gällande rekommendationer anger 40m<sup>2</sup> friyta per barn och en total friyta om minst 3000m<sup>2</sup>. Dessa rekommendationer ska följas.
- Barn ska uppmuntras att gå eller cykla till förskolan, och inte hämtas eller lämnas med bil.

### **2.3.2 Vård och omsorg**

#### *Förutsättningar*

Cirka en kilometer väster om planområdet, i Stenhamra centrum, finns det kommunala äldreboendet Söderströmgården. Intill ligger en privatägd hälsocentral.

#### *Frågor att hantera i planarbetet*

Ekerö kommuns socialförvaltning har gjort bedömningen att det finns behov av LSS-boende i Stenhamra. Mest lämpligt är att det uppförs sex lägenheter plus gemensamma utrymmen, helst i markplan då det inte är ovanligt med rörelsehinder inom LSS-gruppboende. Planarbetet får undersöka om exempelvis LSS-boende och förskola eller annan bostad kan kombineras och bidra till en flexibel markanvändning.

#### *Krav*

Detaljplanen ska pröva möjligheten för en LSS-gruppboende. Planarbetet får avgöra på vilket sätt det kan möjliggöras.

### **2.3.3 Kultur och fritid**

#### *Förutsättningar*

Drygt två kilometer öster om planområdet finns Svanhagens idrottsplats med exempelvis fotbollsplaner och ishall. Ekerö kulturhus ligger i Ekerö centrum. I Stenhamra finns fritidsgårdar, allmänna lekplatser samt bland annat tennis- och fotbollsplaner.

#### *Krav*

Planarbetet ska beskriva hur av detaljplanens genomförande kan bidra till att främja kultur och fritid och hur boende inom planområdet på ett enkelt vis kan ta sig till kultur- och fritidsaktiviteter.

## **2.4 Rekreation och friytor**

#### *Förutsättningar*

Då platsen idag till stor del består av öppen mark finns goda möjligheter till att skapa rekreation och friytor inom den nya bebyggelsen. Närområdet i stort tillhandahåller också goda rekreativmiljöer genom öppna fält, vattenområde och skogspartier.

#### *Frågor att hantera i planarbetet*

Friytor kopplade till en eventuell förskola behöver hanteras och säkerställas. Möjligheten att nyttja friytor för dagvattenlösningar behöver hanteras.

#### *Krav*

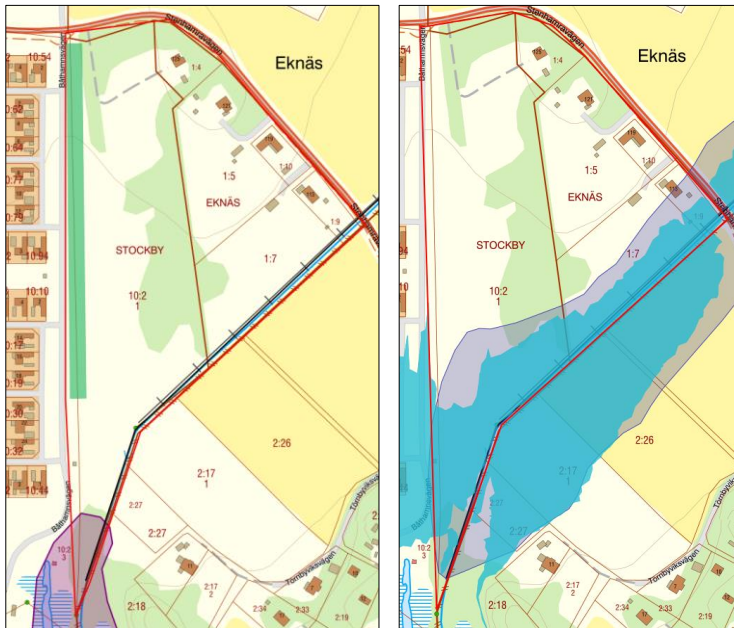
- Enligt PBL (Plan- och bygglagen) ska det på en tomt som ska bebyggas med byggnadsverk som innehåller en eller flera bostäder, eller i närheten av den, finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse (8 kap. 9 § andra stycket PBL). Detta ska planförslaget säkerställa.
- Planförslaget ska säkerställa att det finns gemensamma friytor inom planområdet. Dels vistelseytor men även stråk som binder samman delar av området.

## **2.5 Natur- och kulturmiljö**

#### *Förutsättningar*

Söder om planområdet ligger Törnbyviken och i planområdets allra sydligaste del finns utpekad våtmark. I öst sträcker sig ett cirka 2-3m brett dike som i framtiden naturinventering har bedömts utgöra ett generellt biotopskydd. Till diket hör ett båtnadsområde då diket tillhör ett markavvattningsföretag. Se vidare under avsnitt 4.

Planområdet utgörs i stort sett endast av skogs- och ängsmark. Längs planområdets västra gräns finns en allé med pelarpoppel som bedömts utgöra ett generellt biotopskydd. En stor mängd planterade granar finns inom området.



**Figur 4 t.v.** Grön rektangel i väst: Allé med pelarpoppel. Svart linje i östra fastighetsgränsen: Dike. Mörklila yta i söder: Våtmark. Ljusgrön yta: Skogsbevuxen mark. Gul yta: Jordbruksmark. Vit yta: Öppen ängs- eller tomtmark.

**Figur 5 t.h.** Ljusblå yta: Mark lägre än 2,7m över Mälarens medelvattenstånd. Ljussila yta: Båtnadsområde.

#### *Frågor att hantera i planarbetet*

Arbetet får undersöka lämplig tillåten markanvändning för att värna våtmarksområdet och strandskyddet, eller om marken bör utelämnas ur planområdet. Planarbetet behöver se över lämplig markanvändning för dike inklusive eventuell skyddszon, i synnerhet på grund av översvämningsrisk.

Befintlig vegetations värde i att skydda mot trafikbuller och hästhållning behöver beaktas. Borttagande av träd kan även riskera att höja grundvattennivån, som redan uppges vara hög. Bevarande samt eventuell plantering av nya träd behöver därför ses över. Skydd av träd kan komma att behöva införas i plankartan.

Båthamnsvägen sträcker sig i nord-sydlig riktning alldeles väster om planområdet. Det råder en osäkerhet kring om diket längs med vägens östra sida ligger inom Stockby 10:2, inom planområdet, eller inte. Planarbetet får undersöka detta närmre med hjälp av fastighetsbestämning. Diket bör ingå i den aktuella detaljplanen om den inte visar sig ingå i gällande detaljplan väst om planområdet. En utredning av gränser kan agera stöd i bedömningen.

#### *Krav*

- En naturvärdesinventering ska tas fram.
- Byggnader ska inplaceras med hänsyn till de värden som pekas ut i naturvärdesinventeringen. Begränsad exploatering i områden med högt naturvärde kan tillåtas om det redovisas hur naturvärden tillvaratas eller förstärks.
- Viss befintlig vegetation ska bevaras och integreras i den nyttillkommande bebyggelsen även om inga naturvärden bedöms ha högt värde enligt naturinventeringen. Detta ur ett hållbarhetsperspektiv genom att se befintliga tillgångar som resurser att dra nytta av, vilket även är i linje med miljö kvalitetsmålet *God bebyggd miljö*. Bevarande är också positivt ur grundvattensynpunkt.
- Trädallén invid planområdets västra gräns ska värnas. Allén har stor betydelse för stads- och landskapsbilden på platsen.



- Sociala och kulturella värden kopplade till natur ska vägas in och beaktas under planarbetet.
- Landskapsbild och hur planförslaget förhåller sig till den ska studeras och redogöras för i planförslaget.
- Behov av skyddsavstånd till diket i östra plangränsen ska undersökas. Detta utifrån strandskydd, översvämningrisk, rasrisk, dagvattenhantering samt risk för personolycka. Vid ett skyddsavstånd ska möjlighet att skapa ett grönstråk längs med diket undersökas.
- Planförslaget ska förhålla sig till diket och värna dess syfte i att hantera avrinning.
- Påverkan på riksintresse för rörligt friluftsliv ska beskrivas i planförslaget.

#### *Styrdokument, checklistor och vägledning*

- Ekerö kommuns [kulturmiljöprogram](#)
- Historiska miljöer i Ekerö kommun - [Kulturens övärld](#)

## 2.6 Kommersiell service

### *Förutsättningar*

Kommersiell service finns i Stenhamra centrum och Svanhagen. Planförslaget bedöms inte generera ett behov av ny kommersiell service inom planområdet.

## 2.7 Trafik och parkering

### *Förutsättningar*

Norr om planområdet ligger Stenhamravägen, som ägs av Trafikverket, och i väst sträcker sig Båthamnsvägen vars huvudman är Stockby vägförening. Längs båda vägarna finns gång- och cykelbana. Inom planområdet finns en mindre väg som nyttjas av ett bostadshus inom Eknäs 1:4.



Figur 5 t.v. Väggar inom och intill planområdet. Figur 6 t.h. Båthamnsvägen sett mot norr.

### *Frågor att hantera i planarbetet*

Planarbetet behöver skapa en god och sammanhållen trafiklösning för hela planområdet för alla trafikslag. Nya boende ska uppmuntras att gå, cykla och åka kollektivt.

Utfart för Eknäs 1:4 behöver beaktas och fastigheten ska säkerställas en tillgänglig och långsiktigt fungerande anslutning till sin fastighet. En egen utfart mot Stenhamravägen ska undvikas. Fastighetens framtida utfart kan med fördel integreras i den nya bebyggelsens vägstruktur och kopplas till Båthamnsvägen. Ett alternativ kan vara att i samband med fastighetsbestämning upprätta

servitut för väg för att säkerställa angöring för fastigheten Eknäs 1:4 till Eknäs 1:5 och dess befintliga utfart. Planarbetet får undersöka frågan närmare.

#### *Krav*

- En trafikutredning ska upprättas.
- Servitut för väg till Eknäs 1:4 ska ses över. Se mer under avsnitt 6, Rättigheter och Fastighetsreglering.
- Utfarter för biltrafik till Stenhamravägen ska undvikas i möjligaste mån, och inga nya utfarter till vägen ska tillåtas. Nyttillkommande bostäder ska inte tillåtas nyttja befintliga utfarter för biltrafik.
- Naturinventeringen får vägleda hantering av allén i väst, och tillsammans med trafikutredning avgöra var utfarter lämpligen placeras.
- Planförslaget ska redovisa hur en trygg och säker skolväg för oskyddade trafikanter kan ske och säkerställa att gång- och cykeltrafikanter inom hela planområdet på ett enkelt sätt kan ta sig till gång- och cykelbanan längs Stenhamravägen.
- Planarbete ska undersöka möjligheten till en koppling för gång- och cykel mellan Eknäs 1:10 och 1:9, mellan planområdet och Stenhamravägens gång- och cykelväg.
- Alla bostäder ska ha bra tillgång till hållplatser för kollektivtrafik, i synnerhet för gångtrafikanter. Exempelvis genom effektiva gångstråk och genvägar till hållplatser.
- Parkering ska ske på kvartersmark.
- Huvudmannaskap för allmän plats ska vara enskilt.
- En systemanalys av avfallshantering ska göras enligt checklista Avfall Råd och anvisningar Ekerö kommun och Avfallsföreskrifter Ekerö kommun

#### *Styrdokument, checklistor och vägledning*

- Checklista: Avfall Råd och anvisningar Ekerö kommun och Avfallsföreskrifter Ekerö kommun.

## **2.8 Teknisk infrastruktur**

#### *Förutsättningar*

Enligt framtagna strukturskiss (2017) har Törnbyviken blivit allt mer igenväxt vilket påskyndats av utsläpp från enskilda avlopp hos kringliggande bebyggelse. Befintliga bostäder som angränsar norr om planområdet har idag enskilt vatten och avlopp (VA). Radhusområdet i väst är anslutet till det kommunala VA-nätet. En förutsättning för att planen ska genomföras är att planområdet ansluts till kommunalt VA.

#### *Frågor att hantera i planarbetet*

Tillgång till VA samt el behöver hanteras under arbetet. Det kan bli aktuellt med en gemensam ledning, alternativt en gemensamhetsanläggning för ledningar. En kraftledning sträcker sig längs planområdets sydöstra gräns som behöver beaktas, och genom planområdet finns både markförlagd kabel samt luftledning. Ledningen behöver flyttas och omförläggas i samband med att nytt enlät förläggs. Dess exakta läge behöver undersökas.

#### *Krav*

- Planområdet ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppssystemet.
- Exploatören ska ihop med de fyra fastighetsägarna norr om föreslagen plangräns samt

- Roslagsvatten diskutera önskvärd och möjlig anslutning för dessa till kommunalt vatten- och avlopp.
- Detaljplanens genomförande ska möjliggöra för fortsättning av utbyggnad av kommunalt vatten- och avlopp vidare österut.
  - Planarbetet ska undersöka behovet av att ansluta planområdet till kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.
  - Placering av ny nätstation ska undersökas i planarbetet med hänseende till distributionsavstånd och skyddsavstånd. Lokaliseringen ska ske intill allmän mark och väg.
  - Befintliga och nya ledningar ska ses över avseende lämplig sträckning och skyddsavstånd.
  - Behov av pumphus och andra tekniska anläggningar ska ses över och mark för dessa ska säkerställas i detaljplanen.
  - Tidig och kontinuerlig dialog ska ske med elnättsleverantör.
  - Tidig och kontinuerlig dialog ska ske med Roslagsvatten.

## 2.9 Hälsa och säkerhet

### *Förutsättningar:*

Cirka 100 m från norr om norra plangränsen ligger ett större stall med aktiv hästverksamhet. Stenhamravägen sträcker sig alldeles norr om planområdet och dess trafik genererar buller. Fastigheterna Stockby 10:2 och Eknäs 1:5 har tidigare innehållit handelsträdgårdar och är utpekade som potentiellt förorenade områden (EBH). Eknäs 1:7 är med stor sannolikhet också förorenad. Delar av planområdet är utpekad låglänt mark och bedöms ligga lägre än 2,7 m över Mälarens medelvattenstånd. Marken inom området uppges ha dålig genomsläpplighet för dagvatten.

### *Frågor att hantera i planarbetet:*

Planförslaget behöver hantera ovan nämnda faktorer då de utgör risk för människors hälsa och miljön.

### *Krav:*

- En miljöteknisk markundersökning ska tas fram. Planförslaget ska visa att det finns en god uppfattning om de miljötekniska förutsättningarna och att marken är lämplig för planens syfte och genomförande.
- En bullerutredning ska tas fram. Planförslaget ska med hjälp av bullerutredning visa att bullernivåerna inom området klarar uppsatta riktvärden.
- Hästverksamheten ska inte riskera att inskränkas som en följd av detaljplanens genomförande. Planförslaget måste därför, med stöd i Ekerö kommuns riktlinjer, redovisa en god kännedom om riskavstånd och säkerställa att ny bebyggelse är anpassad därefter.
- En geoteknisk utredning ska tas fram. Planförslaget ska visa att det finns en god uppfattning om de geotekniska förutsättningarna och att marken är lämplig för planens syfte och genomförande.
- Ny bebyggelse ska placeras med lägsta grundläggningsnivå om +2,7 m över medelvattnenivå för Mälaren, enligt höjdsystem RH2000. Planarbetet behöver hantera risken för översvämningar och framtida klimatförändringar. Planarbetet får undersöka om förråd och byggnader av lägre värden kan tillåtas på en lägre grundläggningsnivå.
- Dagvattnet ska renas och fördröjas lokalt inom den egna fastigheten. Om dagvattenutredning visar

att det inte är möjligt ska kommunal lösning undersökas i samråd med Roslagsvatten.

- Marken ska inte hårdgöras mer än nödvändigt, och arbetet ska undersöka om maximalt tillåten andel hårdjord yta kan begränsas genom planbestämmelser.
- Planarbetet ska undersöka behov av att reservera och säkerställa mark för att möjliggöra reningsåtgärder för dagvatten, samt för eventuell breddning av dike.
- Marknivå kan behöva höjas, men ska inte höjas mer än nödvändigt.

*Styrdokument, checklistor och vägledning:*

- Miljönämndens riktlinjer för hästhållning (2019).
- Hästarnas övärld – Riktlinjer för hästar i planeringen.
- Checklista för dagvattenutredningar i Ekerö kommun, Version 3 – 2020-04-29.

### 3. God bebyggd miljö

Enligt riksdagens definition av miljö kvalitetsmålet *God bebyggd miljö* ska en god och hälsosam livsmiljö skapas där natur- och kulturvärden tas till vara och utvecklas. Byggnader ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt med en långsiktigt god hushållning. Detta ska vara utgångspunkten för den aktuella detaljplanen. Vidare gäller följande krav kopplat till målet:

- Bebyggelsestrukturen ska kopplas samman och möjliggöra för framtida koppling till kringliggande områden.
- Gestaltning och struktur ska förhålla sig till och inspireras av radhusområdet i väst.
- Barnens perspektiv ska redogöras för.
- Hållbara transportsätt ska uppmuntras och främjas.
- Befintliga träd och öppna grönytor ska ses som resurser som ska nyttjas och integreras i den nya bebyggelsen.
- Arkitekturen ska följa Ekerö kommuns gestaltungs policy som bland annat innebär att gestaltningen ska präglas av småskalighet, variation och omsorg om detaljer där det finns en genomtänkt helhet.
- Människan ska vara i fokus när området planeras och gestaltas.
- Konceptet trädgårdsstad kan delvis användas som inspiration, men konceptet *trädgårdsby* ska till övervägande del vara utgångspunkt. Någon form av kärna, upplevelsevärden, både privata och offentliga rum samt lantliga inslag ska ingå i konceptet.
- Exploatören ska tidigt och kontinuerligt föra dialog med kommunens stadsarkitekt.

Ekerö kommuns [kulturmiljöprogram](#) (2015) anger råd och rekommendationer för bland annat södra Färingsö och Stenhamra. Där anges att Stenhamras årsringar, karaktär samt skala och färgsättning inom 1900-talets villabebyggelse bör värnas och respekteras. Vidare beskrivs hur ett stort bostadsbestånd i Stenhamra visar på modernistisk bebyggelse som berättar om bostadsexpansion, miljonprogrammets uttryck i mindre skala med goda bostäder på landet åt medel- och arbetarklass. Bostadsområdet väster om aktuellt planområde bedöms täckas av den beskrivningen. Planförslaget ska utformas med tydligt stöd från kulturmiljöprogrammet.

## **4. Beroenden och konsekvenser**

### **4.1 Dike och båtomsråde**

I planområdets östra del, och till viss del utanför planområdet, är ett större dike beläget som tillhör ett dikesföretag/markavvattningsföretag. Dikets sträckning är inte helt fastställd, men börjar troligtvis i Svartsjövikens södra del och mynnar ut i Väntholmsviken strax söder om planområdet. Mark som får nytta av diket utgörs av ett så kallat båtomsråde, som i detta fall täcker större delen av norra Törnby norrut till Djurgårds naturreservat. Även planområdet, delar av Stockby 10:2 och Eknäs 1:7, ligger inom aktuellt båtomsråde. Planarbetet får utreda möjligheten att bebygga inom området och föra dialog med representanter för dikesföretaget samt utreda om planområdets fastigheter är uppräknade i företagets kostnadsfördelningslängd. I dagvattenutredning ska dikesföretaget beaktas och förslag på hur det ska hanteras ska ges.

Vattnet i diket påverkas av aktivitet långt från planområdet. Planförslaget får en viktig roll i att inte påverka diket negativt negativt, då det kan få konsekvenser längre norrut och även söderut. Det finns ett behov av att rena befintligt vatten i diket innan det når Törnbyviken. Planarbetet ska undersöka behov av att reservera mark för att möjliggöra reningsåtgärder. En framtida reningsanläggning för diket skulle kunna samnyttjas för att rena dagvattnet som uppstår inom planområdet och det är något som dagvattenutredningen behöver titta på. Arbetet behöver även undersöka dikets kapacitet och om det har möjlighet att översvämmas.

### **4.2 Utbyggnad av kommunalt VA**

Genom att nya bostäder kopplas till det kommunala VA-nätet ges de fyra befintliga bostadshusen norr om planområdet möjlighet att ansluta sig. På längre sikt får utbyggnaden av kommunalt VA även effekten att Törnby kan utvecklas vidare österut där enskilt VA kan ersättas med kommunalt.

## **5. Betydande miljöpåverkan**

Vid detaljplanering ska alltid en undersökning göras för att ta reda på om en betydande miljöpåverkan kan antas ske. Efter att undersökningen genomförts ska kommunen fatta ett särskilt beslut i frågan om planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte. Om det efter undersökning beslutas att planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning för detaljplanen genomföras. Om slutsatsen istället är att planen inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan ska skälen för det beslutet motiveras i planbeskrivningen.

Planeringsenheten har gjort en undersökning och bedömt att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en strategisk miljöbedömning behöver göras. Bedömningen motiveras genom att detaljplanens genomförande anses innebära en begränsad påverkan på natur- samt sociala och materiella värden. Träd försvinner och äng bebyggs men värden att bevara kommer identifieras i planarbetet. Begränsade sociala värden försvinner men kan ersättas samt förstärkas och områden med högre sociala värden finns intill planområdet. Strandskydd- samt våtmarksområde kan skyddas i planen. Ingen brukningsvärd betes- eller åkermark försvinner eller påverkas. Detaljplanen kommer ha möjlighet att reglera

nyttillkommande bebyggelse för att hantera risk för människors hälsa och miljön. Detaljplanens genomförande bedöms generera en positiv miljöpåverkan genom identifiering och borttagande av eventuella föroreningar samt anläggande av kommunalt VA vilket framtida byggnation och förtätning österut gynnas av genom att enskilda avlopp kan avlägsnas. Planarbetet ska även utreda möjlighet att uppföra en reningsanläggning för intilliggande dike vilket bedöms bidra till ökad möjlighet att följa miljö kvalitetsnorm för ytvatten.

Länsstyrelsen yttrade sig 2021-08-19 och anger att de delar kommunens bedömning. De understryker vikten av att tidigt utreda och avlägsna föroreningar samt att beakta planområdets påverkan på Mälaren och miljö kvalitetsnormer.

Undersökningen biläggs kravspecifikationen.

## 6. Behov av utredningar

Utifrån kända förutsättningar ska följande utredningar tas fram. Behov kan tillkomma och förutsättningar kan förändras vilket innebär att fler utredningar kan komma att krävas under planprocessen.

### 6.1 Utredningar

- Naturvärdesinventering
- Fastighetsbestämning
- Rättigheter och fastighetsreglering
- Miljöteknisk markundersökning
- Bullerutredning
- Dagvattenutredning och anpassning till stigande nivåer i Mälaren
- Geoteknisk utredning
- Trafikutredning
- Barnkonsekvensutredning
- VA-utredning, se checklista *Teknisk standard för VA i Ekerö*
- Systemanalys avfallshantering, se checklista *Avfall Råd och anvisningar Ekerö kommun och Avfallsföreskrifter Ekerö kommun*

### 6.2 Krav på utredningarna

#### **Generella medskick kring utredningarna:**

Samtliga utredningar ska innehålla sammanfattning/slutsats och råd inför fortsatt arbete för hela planområdet. Be gärna konsulten komma till planmöte och redogöra för utredningarna och vara till stöd i samråds- och granskningutlåtande.

Utredningar ska utgöra underlag och finnas som minst på översiktlig nivå eller i form av en första version i samrådsförslaget för detaljplanen. Undantag kan gälla för VA-utredning, som kan tillåtas upprättas inför granskning.

Fler utredningar än vad angivits ovan kan tillkomma inför samråd och/eller granskning beroende på inkomna synpunkter. Exploatören har under år 2018 tagit fram utredningar i form av

naturvärdesinventering, dagvattenutredning, geoteknisk undersökning, översiktlig radonundersökning och översiktlig miljöteknisk undersökning. Dessa kan behöva aktualiseras/uppdateras inför varje nytt planskede; samråd, granskning, antagande. Om inget annat anges bekostas utredning av exploatör.

**Nedan beskrivs kortfattat syftet med respektive utredning, frågeställningar att besvara.**

### **6.2.1 Naturvärdesinventering**

Syftet med utredningen är att identifiera och avgränsa de geografiska områden i landskapet som är av positiv betydelse för biologisk mångfald, samt att dokumentera och naturvärdesbedöma dessa. Utredningen ska följa kravställning enligt Svenska standard (SS 199000:2014). Ackrediterad ekolog ska fastställa krav, tilllägg och nivå för NVI enligt Svensk standard, SS 199000:2014. Kring detta kan exploatören samråda med samordnaren om behov finns. Vid behov kan en fördjupad inventering av specifika områden krävas.

Inventeringen behöver i synnerhet undersöka den allé med pelarpoppel som finns längs Båthamsvägens östra sida, och föreslå potentiella nya utfarter utifrån trädens värden. Konsekvensanalys ska beskriva påverkan på naturvärden av en exploatering enligt detaljplaneförslaget. Utredningen ska således ge förslag på var ny bebyggelse bör och inte bör placeras, varpå den ska göras i ett tidigt stadie.

Alla naturvärdesinventeringar som beställs ska följa svensk standard (SS19000:2014). Standarden innehåller grundkrav för utförandet och kompetens samt riktlinjer för en enhetlig terminologi. Det är viktigt att tänka på att en naturvärdesinventering till viss del beskriver förutsättningarna för ekosystemtjänster men den ger i regel ingen information om vilka ekosystemtjänster som området tillhandahåller. Ett naturområde kan till exempel ha höga samhällsvärden i form av rekreativsmöjligheter, bullerdämpning eller temperaturreglering men dessa värden redovisas inte i en naturvärdesinventering.

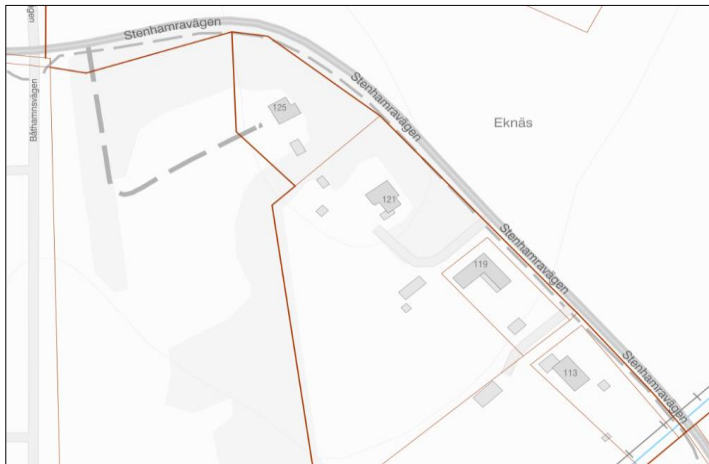
### **6.2.2 Fastighetsbestämning**

Gränsernas placering i området har stor osäkerhet. En fastighetsbestämning behöver göras inför beställning av grundkartan. Förslagsvis görs fastighetsbestämning tidigt i processen för att kunna agera stöd vid framtagande av planhandlingar.

### **6.2.3 Rättigheter och fastighetsreglering**

Inom planområdet och angränsande fastigheter finns ett antal rättigheter. Planarbetet behöver redogöra för och visa på god kunskap om dessa och dess läge. Detta görs med fördel efter genomförd fastighetsbestämning för att kunna bedöma om rättigheter är korrekt utplacerade. Vid behov behöver planarbetet se till att rättigheter ändras eller ersätts.

Efter genomförd fastighetsbestämning ska planarbetet även utreda möjlighet att fastighetsreglera i synnerhet i planområdets norra del. Eknäs 1:5 föreslås avstyckas i samband med planens genomförande, varpå ny lämplig fastighetsgräns tillika plangräns behöver utredas. Lämplig gränsdragning utförs av Läntmäteriet genom en fastighetsbestämning. Planarbetet ska utreda vilken mark som bör ägas av vilken markägare och föreslå en lämplig ägarstruktur.



Planområdets norra del med eventuellt behov av fastighetsregleringar.

#### 6.2.4 Miljöteknisk markundersökning

Inom Stockby 10:2 och Eknäs 1:5 bedrevs handelsträdgård i cirka trettio respektive två år, men antagligen längre. Verksamheterna upphörde runt 1975 och har potentiellt lämnat förorenad mark efter sig. För de båda fastigheterna har MIFO-inventeringar gjorts där båda bedömts tillhöra riskklass 2, vilket innebär relativt stor risk för människa och miljö. Även enligt EBH-stödet, Länsstyrelsens databas, är de båda fastigheterna utpekade som potentiellt förorenad mark. Sannolikt gäller det även Eknäs 1:7 då odlingslandskap tillhörande handelsträdgård förekommit där. Utifrån detta ska planarbetet inledas med att ta fram en översiktlig miljöteknisk markundersökning. Syftet med den är att redogöra för föroreningsituationen på platsen idag, både avseende mark, sediment, grundvatten, dagvatten, ytvatten och bebyggelse.

Vid påträffade föroreningar i den översiktliga miljötekniska markundersökningen ska en fördjupning göras för att avgränsa föroreningarna horisontellt och vertikalt vid alla punkter som har förhöjda värden. Undersökningen ska i en samlad bild redogöra för områdets bakgrund, föroreningsituation, beskriva eventuellt genomförda efterbehandlingsåtgärder samt framtida process för efterbehandlingsåtgärder. Undersökningen behöver besvara att det är möjligt och rimligt att sanering kan ske så att föreslagen markanvändningen är lämplig. Risk för påverkan av dag- och grundvattnet samt ytvatten ska belysas och närheten till Mälaren ska beaktas. Risk för spridning av markföroreningar över tid och därmed garantier för tekniska lösningars hållbarhet över tid ska belysas i markundersökningen. Riskerna ökar vid snabbt stigande havsnivåer samt vid exploatering. En riskbedömning av markföroreningar behöver därför kopplas till klimatförändringar och exploatering samt beskriva hur denna risk hanteras, exempelvis i ledningsgravar. Viktigt är att samordning sker med dagvattenutredning. Kommunens miljöenhet har riktvärden på dagvatten som kan skickas ut vid begäran. Utredande konsult bör sammanfatta ett enklare PM som förklarar huvuddragen i underliggande utredningar. Markundersökningen rekommenderas att samordnas med geoteknisk undersökning.

Markundersökningar ska ta höjd för att boende, och inte minst barn, även kan komma att vistas på mark intill och utanför fastighetsgräns till Stockby 10:2, Eknäs 1:7 och Eknäs 1:5. Barn är känsligare



för markföroreningar än vuxna, vilket ska beaktas. Vid påträffade föroreningar behöver fastigheten efterbehandlas genom att exempelvis schakta bort förorenade massor. Föroreningssituationen behöver vara utredd tidigt, innan samråd inleds.

### **6.2.5 Bullerutredning**

Utredningen syftar till att beskriva dagens och framtida trafiks buller- och vibrationsalstring från fordonstrafik vid Stenhamravägen. Buller från båthamnen söder om planområdet behöver även beaktas. Trafikbuller ska prognostiseras till år 2046. Utredningen bör redovisa bullrets utbredning, vilka källor som påverkar planområdet och lämpliga åtgärder för att innehålla riktvärdena. I de flesta fall behöver åtminstone ekvivalenta ljudnivåer vid exponerad och skyddad fasad, maximalnivån nattetid vid skyddad sida samt ekvivalenta och maximala nivåer för uteplats redovisas. Förslagsvis görs utredningen i ett tidigt skede för att bedöma om buller begränsar möjligheten att bygga för bostadsändamål.

### **6.2.6 Dagvattenutredning och anpassning till stigande nivåer i Mälaren**

Syftet med utredningen är att beskriva förutsättningarna på platsen avseende grundvatten, ytvatten och dagvatten. Alla hydrologiska utredningar ska ta hänsyn till klimatförändringar. Checklista för dagvattenutredningar i Ekerö kommun, senaste versionen, ska användas vid beställning och utförande av dagvattenutredning. Dagvattenutredningen ska föregås av en miljöteknisk markundersökning, och redovisa eventuella särskilda åtgärder på grund av markföroreningar. Utredningen ska visa åtgärder och förslag, gärna i form av en skiss, på var och vilka ytor som behövs för fördröjning, rening med mera. Möjlighet till tvåstegsdike och lämplig placering av eventuell reningsanläggning ska även utredas. Vilka ytor som krävs för att säkerställa dagvattenhanteringen ska redovisas i plankartan.

Om framtagna dagvattenutredning påvisar svårighet med att hantera dagvatten inom planområdet kan möjligheten att ansluta området till kommunalt verksamhetsområde för dagvatten undersökas via Roslagsvatten.

Översvämningsrisk ska beaktas utifrån förutsättningarna på platsen med rekommendationer för hantering av stigande vattennivåer i Mälaren.

Törnbyviken bedöms vara utsläppsområde för dagvatten. Den har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Planen ska medverka till att miljö kvalitetsnormer för vatten uppnås, vilket utredningen får vägleda och bidra till. Ett ställningstagande/bedömning av planens påverkan på recipienten ska redovisas.

I dagvattenutredningen ska dikesföretaget beaktas, och förslag på hantering samt åtgärder ska ges. Påverkan på och möjlighet att nyttja befintligt dike för dagvattenavrinning ska undersökas.

En första version av dagvattenutredning finns framtagna (2018). Vid uppdatering bör lämplig dagvattenhantering utifrån ett eller fler alternativa planförslag med varierande exploateringsgrader redovisas. Respektive kvarter behöver beskriva hur de avser hantera dagvatten för att nå upp till

rekommendationerna i utredningen (kan inkluderas i grönytefaktor-arbete). Dagvattenfrågan ska vara utredd innan samrådet.

### **6.2.7 Geoteknik**

Denna utredning kan med fördel fungera som bakgrund och underlag till miljöteknisk markundersökning. Den ska vara färdigställd innan samrådet. Utredningen syftar till att beskriva förutsättningarna vad gäller topografi, markförhållanden och jordartbeskrivning. Platsen ska beskrivas avseende bland annat sättningar, stabilitet, skredrisk, radon och om området lämpar sig för exploatering. Vid utpekad hög risk ska åtgärdsförslag inkluderas. Förutsättningarnas påverkan av ett förändrat klimat ska också studeras, precis som potentiella förändringar övertid för markytor. Det är viktigt att utredningen konstaterar en slutsats att marken är lämplig för ändamålet och vilka eventuella åtgärder som krävs för att detta ska uppnås, exempelvis genom förslag på lämplig grundläggning. Både befintliga (utanför detaljplaneområdet) och tillkommande byggnadsverk som kan påverka skredrisken negativt behöver beaktas. Marken bedöms utgöras av postglacial lera och lera (silt).

### **6.2.8 Trafikutredning**

Utredningen ska vara färdigställd innan samrådet och ska redovisa dagens trafikvolymers tillsammans med den prognostiserade utvecklingen av trafikflöden, med och utan ny detaljplan. Anslutning till befintliga gatu- och vägstrukturer samt dess kapacitet och hur den ska klara framtida utveckling ska redovisas. Kapaciteten för och påverkan på korsningen Båthamnsvägen/Stenhamravägen ska särskilt beaktas. Utredningen bör redovisa olika scenarion för trafiken vid olika antal uppförda bostäder inom detaljplanen. Lösningar ska inte innebära att nya bostäder kan använda utfart mot Stenhamravägen, utan de ska ledas till Båthamnsvägen. Utredningen kan undersöka lämplig bredd för Båthamnsvägen och om en gångbana på vägens östra sida kan och bör finnas. Trafikintensiteten och förekomsten av olika fordonstyper ska i så fall beaktas då det påverkar trafikmiljön. Lämpligt antal utfarter till Båthamnsvägen ska redovisas i utredningen, och alternativ för lämpliga trafiklösningar för fastighet Eknäs 1:4 ska redovisas.

Utredningen ska redovisa vilka besöksmål och destinationer som befinner sig på gångavstånd (400–1000 m) och hur det är tänkt att gångtrafikanter kan ta sig dit från planområdet. Det gäller inte minst tillgång till kollektivtrafiken. Liknande utredning och redovisning ska göras för cykeltrafiken inom ett cykelavstånd upp till 4 km. Anslutningar till Stenhamravägen för gata och gc-väg ska redovisas, där exempelvis anslutning mellan Eknäs 1:10 och 1:9 ska undersökas. Utredningen ska kompletteras med avsnitt om lämplig parkeringslösning och hur ambitionen om ett hållbart resande lämpligen kan ta sig uttryck i detta projekt. Lämpliga mobilitetsåtgärder och hur mycket parkering som bör säkerställas på kvartersmark behöver beskrivas. Fördelning mellan parkering för boende, besökare, handikapp, bilpool och cykel ska även redovisas. Ytor för bil- och cykelparkering samt förslag till utformning av cykelparkeringlösning, både inne och ute, ska redovisas.

Vägstrukturen ska ge utrymme för dagvattenhantering och VA. Det ska utredas och beskrivas hur angöring, tillgänglighetskrav, utryckningsfordon, sophämtning, plogning och snöupplag ska klaras.

Utredningen bör innehålla gatusektioner, riktlinjer för lutning av vägar och dimensionering av eventuella vändplatser som underlag till utrymmen som ska få trafikeringsändamål i detaljplanen.

#### **6.2.9 Barnkonsekvensutredning**

Även en barnkonsekvensutredning ska tas fram av exploatören och arbetas in i planförslaget. Utredningen ska göras för att utveckla barnperspektivet i processen och därmed förbättra beslutsunderlaget. Bedömningen av konsekvenser för barn ska vara vägledande för planens utformning. Det är byggaktörens ansvar att barnets perspektiv arbetas in i förslaget. Viktiga aspekter är bland annat: Trafiksäkerhet, barns fria rörlighet och tillgänglighet till förskola, skola, lekmöjligheter samt annan relevant service. Vid planläggning för förskola behöver förskolegården noga beaktas och dess placering i relation till bullrig väg. Planeringsenheten gör den slutgiltiga bedömningen av planens påverkan på barn.

En barnkonsekvensanalys kan komma att göras av kommunens planeringsenhet.

#### **6.2.10 VA-utredning**

Tas fram av Roslagsvatten. Se checklista *Teknisk standard för VA i Ekerö*.

## **7. Genomförande**

Genomförande av detaljplanen och utbyggnad av allmän plats ska utförligt beskrivas i detaljplanens genomförandebeskrivning, som tas fram av exploatören. Där ska också kostnader kopplade till genomförandet av detaljplanen redovisas samt vem som bekostar vad.

Huvudmannskapet inom allmän plats ska vara enskilt. Detta innebär att kommunen ifrånsäger sig ansvar gällande kostnader för utbyggnad, drift eller skötsel av allmän plats inom planområdet. Kommunen kommer inte heller åta sig att göra några åtgärder som utredningar eventuellt föreslår. Det är upp till enskild huvudman att sköta sin anläggning och göra de investeringar som behövs för dess eventuella utbyggnad. Exploatören ansvarar för att komma överens med samtliga intressenter gällande hur planen ska genomföras.

I genomförandebeskrivningen redovisas även exempelvis:

- Huvudmannskap
- Eventuell skötselplan
- Fastighetsbildningsfrågor
- Rättigheter och servitut
- Utbyggnad av vägar och VA
- Ledningar (el och tele m.m.) med tillhörande e- och u-områden.
- Hantering av dagvatten
- Avfallshantering
- Gemensamhetsanläggningar och delägarskap i samfällighetsförening

- Avtal

Under planarbetet kan det framkomma frågor som ska läggas till genomförandebeskrivningen, utöver de som nämns ovan.

Genomförandebeskrivning ska beskriva tänkt avloppsanläggning och belysa att framtida anslutningsavgifter till kommunalt vatten och avlopp kommer tillkomma.

## 8. Medborgarinflytande

Ett av målen i Ekeröalliansens politiska plattform för mandatperioden 2019-2022 är att kommunens ska ”ge kommunens invånare större möjlighet att påverka planprocesser”. Det är därför viktigt att ta ställning i varje detaljplan om en medborgarinflytandeprocess är aktuell. Vilken form av medborgarinflytande som är lämplig i den aktuella detaljplanen behöver bedömas från fall till fall.

Berörda vuxna och barn ska ges möjlighet till insyn och påverkan genom samråd och redogörelsen för samrådet kommer att verka som underlag för kommunens ställningstagande i fortsatt arbete med detaljplan.

Barnkonventionens 12:e artikel ställer krav på barns delaktighet och inflytande i de beslut som får konsekvenser för barn. Hur barns delaktighet möjliggörs vid samrådet bör arbetas fram tillsammans med kommunen.

## 9. Kommunens projektorganisation

I Ekerö kommuns dokument *Rutiner för exploatörsdrivna planprocesser* beskrivs bl.a. roller och den exploatörsdrivna planprocessens olika steg närmre.

### 9.1 Kommunens styrgrupp

- Emma Embretsen, planeringschef
- Ann-Sofi Thurne Rundquist, planstrateg
- Sara Gahm, teknik- och exploateringschef

### 9.2 Kommunens projektledare

- Holger Nilsson, planarkitekt

### 9.3 Kommunens projektgrupp

- Alice Wikström, exploateringsingenjör
- Johanna Lindberg, miljöingenjör
- Erik Edström, stadsarkitekt
- Pepijn Klaassen, trafikplanerare
- Joakim Bergsten, miljöstrateg

#### 9.4 Samordnare för exploatörsdrivna planprocesser

- Therese Larsson Seglert, Sweco

### 10. Förfarande och förslag på tidplan

Planen ska genomföras med standardförfarande.

Samråd	Q2 2022
Granskning	Q3 2023
Antagande	Q1 2024
Laga kraft	Q2 2024

### 11. Bilagor

- Avfallshantering – [råd och anvisningar](#) för utrymmen och transportvägar
- [Översiktsplan](#) för Ekerö kommun (2018) -till år 2030 med sikte på år 2050
- Ekerö kommuns [gestaltningpolicy](#) – Vackrare Ekerö (2015)
- Ekerö kommuns [kulturmiljöprogram](#) (2015)
- Historiska miljöer i Ekerö kommun - [Kulturens övärld](#)
- Avfallshantering – [råd och anvisningar](#) för utrymmen och transportvägar
- Checklista för dagvattenutredningar i Ekerö kommun, Version 3 – 2020-04-29
- [VA-plan](#)
- Miljönämndens [riktlinjer](#) för hästhållning (2019).
- Hästarnas övärld – Riktlinjer för hästar i planeringen
- Teknisk standard för VA i Ekerö.
- Rutin för exploatörsdrivna planprocesser – Ekerö kommun (2021-03-18)