

Samhällsbyggnadsnämnden

§ 102

## **Godkännande av kravspecifikation för Lovö Prästgård 1:8 mfl (Vattenverket) (SBN24/146)**

### **Beslut**

1. Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna kravspecifikation gällande Lovö Prästgård 1:8 mfl (Vattenverket).

### **Sammanfattning**

Kommunstyrelsen beslutade, 2024-05-06, ge positivt planbesked för fastigheterna Lovö Prästgård 1:8, Lovö Prästgård 1:1 och del av Lovö-Norrby 5:1. Det preliminära syftet med detaljplanarbetet är att pröva möjligheten för en utveckling av Stockholm Vattens dricksvattenproduktion genom nya anläggningar på land och i vatten. Planen kan även omfatta andra markanvändningar som exempelvis gata och natur. Detaljplanen kommer behöva väga stora allmänna intressen mot varandra och avvägningen behöver göras med stor varsamhet. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en långsiktigt god hushållning. Avvägningen behöver göras med stor varsamhet. Angränsande vattenverket ligger Naturreservat Lovö, regeringsbeslut (2015) som syftar till att bevara ett stort, kulturpräglad tätortsnära naturområde. Områdets landskapsbild, värdefulla naturmiljöer, värden för friluftslivet samt historiska sammanhängande odlingslandskap ska särskilt skyddas och vårdas.

Ekerö kommun har i en undersökning om betydande miljöpåverkan preliminärt bedömt att detaljplanen kan komma medföra betydande miljöpåverkan

### **Beslutsunderlag**

- Tjänsteutlåtande - Godkännande av kravspecifikation för Lovö Prästgård 1:8 mfl (Vattenverket)
- Kravspecifikation - Detaljplan för del av Lovö Prästgård 1:8 m.fl. (Vattenverket)
- Presentation till nämnd SVOA SBN

### **Expedieras till**

Ansvarig handläggare  
Stadsbyggnadskoordinator  
Kommunstyrelsen  
Ev. berörd nämnd

**Paragrafen är justerad.**

## Samhällsbyggnadsnämnden

Cecilia Nordkvist  
Planarkitekt  
Cecilia.nordkvist@ekero.se

# Godkännande av kravspecifikation för Lovö Prästgård 1:8 mfl (Vattenverket)

Dnr SBN24/146

## Förslag till beslut

1.Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna kravspecifikation gällande Lovö Prästgård 1:8 mfl (Vattenverket).

## Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsen beslutade, 2024-05-06, ge positivt planbesked för fastigheterna Lovö Prästgård 1:8, Lovö Prästgård 1:1 och del av Lovö-Norrby 5:1. Det preliminära syftet med detaljplanarbetet är att pröva möjligheten för en utveckling av Stockholm Vattens dricksvattenproduktion genom nya anläggningar på land och i vatten. Planen kan även omfatta andra markanvändningar som exempelvis gata och natur.

Detaljplanen kommer behöva väga stora allmänna intressen mot varandra och avvägningen behöver göras med stor varsamhet. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en långsiktigt god hushållning. Avvägningen behöver göras med stor varsamhet. Angränsande vattenverket ligger Naturresevat Lovö, regeringsbeslut (2015) som syftar till att bevara ett stort, kulturpräglad tätortsnära naturområde. Områdets landskapsbild, värdefulla naturmiljöer, värden för friluftslivet samt historiska sammanhängande odlingslandskap ska särskilt skyddas och vårdas.

Ekerö kommun har i en undersökning om betydande miljöpåverkan preliminärt bedömt att detaljplanen kan komma medföra betydande miljöpåverkan

## Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande- Kravspecifikation för Lovö Prästgård 1:8 m.fl (Vattenverket), 2024-10-17

Kravspecifikation för Lovö Prästgård 1:8 m.fl (Vattenverket), 2024-10-17

## Ärendet

Kommunstyrelsen beslutade, 2024-05-06, ge positivt planbesked för Lovö Prästgård 1:8, Lovö Prästgård 1:1 och del av Lovö-Norrby 5:1. Det preliminära syftet är att pröva

möjligheten för en utveckling av Stockholm Vattens dricksvattenproduktion genom nya anläggningar på land och i vatten. Detaljplanen kan även omfatta andra markanvändningar som exempelvis gata och natur. Ny bebyggelse ska i största möjliga mån anpassas till områdets karaktär vad gäller utformning och placering samt ske med största möjliga hänsyn till områdets landskapsbild, värdefulla naturmiljöer och värden för friluftslivet.

Detaljplanen kommer behöva väga stora allmänna intressen mot varandra. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en långsiktigt god hushållning. Avvägningen behöver göras med stor varsamhet. Att säkerställa regionens framtida vattenförsörjning är ett stort allmänt intresse och en processutveckling innebär att verksamheten kan möjliggöra behov att möta framtidens miljökrav. Hela området angränsande vattenverket är avsett för natur och rekreation i Ekerö kommuns översiktsplan. Angränsande är även Naturreservatet Lovö, regeringsbeslut (2015) som syftar till att bevara ett stort, kulturpräglad tätortsnära naturområde. Områdets landskapsbild, värdefulla naturmiljöer, värden för friluftslivet samt historiska sammanhängande odlingslandskap ska särskilt skyddas och vårdas.

Planprocessen innebär utökat förfarande. Ekerö kommun har i en undersökning om betydande miljöpåverkan preliminärt bedömt att detaljplanen kan komma medföra betydande miljöpåverkan. Samråd planeras preliminärt år 2027 och antagen plan 2028.

Inga kommunalekonomiska konsekvenser har identifierats i detta skede.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det som beskrivs i kravspecifikationen är det som behövs för att i planprocessen säkerställa att föreslagen åtgärd lokaliseras till mark som är lämplig för ändamålet och kan uppfylla intresset av en god helhetsverkan.

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att Samhällsbyggnadsnämnden godkänner kravspecifikation gällande Kravspecifikation Detaljplan för Lovö Prästgård 1:8 mfl (Vattenverket).

### **Beslutet expedieras till**

Ansvarig handläggare  
Stadsbyggnadskoordinator  
Kommunstyrelsen  
Ev. berörd nämnd

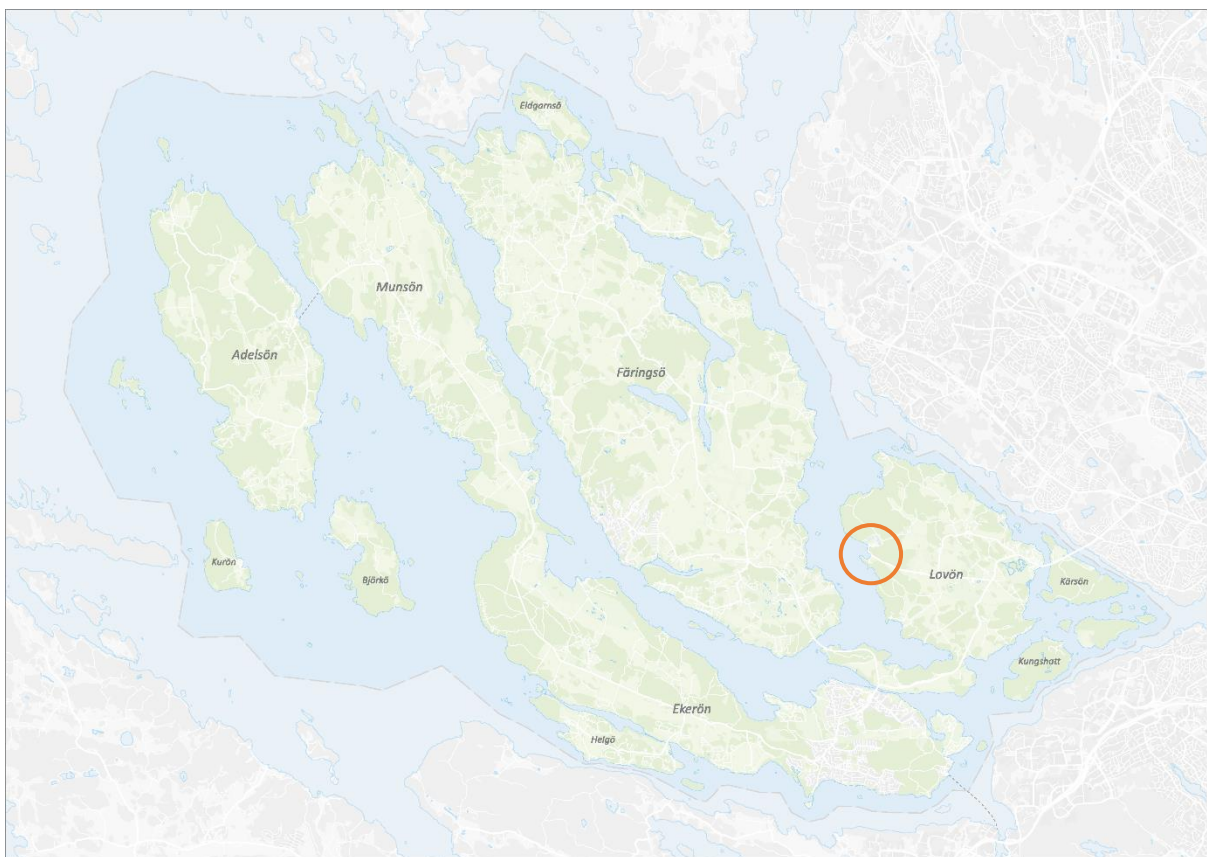
Mikael Rångeby  
Tf. bitr. chef stadsbyggnadsförvaltning

Emma Embretsen  
Planeringschef

# Kravspecifikation

Detaljplan för del av Lovö Prästgård 1:8 m.fl. på Lovö  
KS24/78  
SBN24/146

Ekerö kommun, Stockholms län



Figur 1 Projektets orientering i kommunen.



## Innehåll

Innehåll .....	2
Versionshantering.....	3
1. Projektets förutsättningar.....	4
1.1 Bakgrund .....	4
1.2 Projektfakta.....	4
1.3 Planområdets preliminära avgränsning .....	5
1.4 Preliminärt syfte med detaljplanen .....	5
1.5 Målsättningar med detaljplanen .....	5
2. Frågor av särskild vikt vid kommande planprövning .....	6
3. Risker och konsekvenser .....	7
3.1 Identifierade risker för planens genomförande.....	7
3.2 Tidig bedömning av planprojektets ekonomiska konsekvenser .....	7
3.3 Roller och ansvar under planprövningen.....	7

## Versionshantering

Under arbetet med Kravspecifikationen uppdateras datum för versionshantering bland annat:

- När kravspecifikationen är godkänd (preliminärt av styrgrupp),
- Efter avstämning med exploatör
- När den är slutligt godkänd för politisk beredning
- Efter att den beslutats politiskt

Datum	Version	Beskrivning	Ändrat av
Datum	Version		Skapad av

## 1. Projektets förutsättningar

### 1.1 Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade om positivt planbesked för Lovö Prästgård 1:8, Lovö Prästgård 1:1 och del av Lovö-Norrby 5:1 2024-05-06 §59. Detaljplanen bedömdes kunna inledas 2024 och antas 2028.

### 1.2 Projektfakta

Fastighetsägare:

Lovö Prästgård 1:8 - Stockholm vatten och avfall AB  
Lovö Prästgård 1:1 - Privat fastighetsägare  
Del av Lovö-Norrby 5:1 - Statens fastighetsverk

Intressent/exploatör:

Stockholm vatten och avfall AB

Markanvisning:

Nej

Befintlig markanvändning:

Naturresevat samt vattenverk (ej planlagt)

Föreslagen markanvändning:

Utökning av vattenverkets verksamhet

Val av förfarande:

Utökat

Exploatörsdriven planprocess

Ja

### 1.3 Planområdets preliminära avgränsning

En preliminär avgränsning av planområdet redovisas nedan. Planområdet kommer att preciseras under detaljplanearbetet.



### 1.4 Preliminärt syfte med detaljplanen

Syftet med detaljplanearbetet är att pröva möjligheten för en utveckling av Stockholm Vattens dricksvattenproduktion genom nya anläggningar på land och vatten. Planen kan även omfatta andra markanvändningar som exempelvis gata och natur. Ny bebyggelse ska i största möjliga mån anpassas till områdets karaktär vad gäller utformning och placering samt ske med största möjliga hänsyn till områdets landskapsbild, värdefulla naturmiljöer och värden för friluftslivet.

### 1.5 Målsättningar med detaljplanen

Detaljplanen kommer behöva väga stora allmänna intressen mot varandra. Avvägningen behöver göras med stor varsamhet.

En utveckling av Vattenverket ska prövas i syfte att säkerställa regionens framtida vattenförsörjning. Utvecklingen innebär kompletterande anläggning med sluten utformning för att kunna möta framtidens miljökrav.

Om föreslagen bebyggelse innebär intrång i naturreservat behöver planprocessen pröva synnerliga skäl att delvis upphäva beslutet om naturreservat och kompensationsåtgärder ska föreslås. Naturreservatet behöver vara fortsatt tillgängligt för allmänheten även om verksamheten kräver inhägnader.



Lokaliseringen av bebyggelse ska ske med största möjliga hänsyn till naturreservatets syfte. Ny bebyggelse ska anpassas till områdets karaktär vad gäller gestaltning och placering samt ske med största hänsyn till områdets landskapsbild, värdefulla naturmiljöer och värden för friluftslivet. Vidare kommer hänsyn behöva tas till kulturmiljön, befintligt vattenverk och tillhörande arbetarbostäder.

Preliminär tidplan

Den preliminära tidplanen för projektet är:

<b>Start av planprocess (Startmöte)</b>	<i>Kvartal 4, 2024</i>
<b>Undersökning av betydande miljöpåverkan</b>	<i>Kvartal 4, 2024</i>
<b>Start utredningsfas</b>	<i>Kvartal 1, 2025</i>
<b>Samråd</b>	<i>Kvartal 1, 2027</i>
<b>PM-Redovisning</b>	<i>Kvartal X, 20XX</i>
<b>Granskning</b>	<i>Kvartal 1, 2028</i>
<b>Antagen detaljplan</b>	<i>Kvartal 4, 2028</i>

## 2. Frågor av särskild vikt vid kommande planprövning

### **Naturreservatet Lovö, Ekerö kommun, Regeringsbeslut (2015)**

Föreslagen åtgärd kan komma innebära intrång i Naturreservatet Lovö. Syftet med reservatet är att bevara ett stort, kulturpräglad tätortsnära naturområde. Områdets landskapsbild, värdefulla naturmiljöer, värden för friluftslivet samt historiska sammanhängande odlingslandskap ska särskilt skyddas och vårdas.

### **Riksintresse rörligt friluftsliv 4 kap 2 § Miljöbalken**

Området ingår i riksintresse för rörligt friluftsliv. Det innebär att turismens och främst det rörliga friluftslivets intressen ska särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag, eller andra ingrepp i miljön.

### **Översiktsplan för Ekerö kommun till år 2030 – med sikte på år 2050 (2018).**

Området är avsett för natur och rekreation i Ekerö kommuns översiktsplan. Förutsättningar för de upplevelsebaserade kvaliteter som finns utifrån områdets natur- och kulturhistoriska samt landskapliga värden behöver beaktas.

### **Allmänt intresse av dricksvatten**

Plan- och bygglagen tydliggör att allmänna intressen är samhällets gemensamma intressen som ska beaktas och tillgodoses i all planläggning. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en långsiktigt god hushållning. Att säkerställa regionens framtida vattenförsörjning är ett stort allmänt intresse och en processutveckling innebär att verksamheten kan möjliggöra behov att möta framtidens miljökrav.

### **Samhällsviktig verksamhet**

Vattenverket är ett skyddsobjekt med förstärkt skydd utifrån svensk lag som skyddar mot

sabotage, terroristbrott, spioneri och grovt rån. Det är objektägarens ansvar att upprätthålla förbud utifrån beslutet om skyddsobjekt. Planprocessen kommer behöva behandla sekretessbelagda handlingar.

#### **Gestaltning**

Ny bebyggelse ska följa kommunens gestaltungsolicy (2015). Av policyn framgår bland annat att Ekerö kommun ska utvecklas med försiktighet och omtanke och bevara sin nuvarande karaktär. En ny gestaltungsolicy är under framtagande vilken kan komma bli aktuell under planprocessens gång, vilket ska beaktas.

#### **Trafik**

Området nås via statlig väg och kollektivtrafikens vändplan angränsar idag Vattenverkets verksamhet. Trafikstrategin anger att huvudmålet är att kommunens invånare, besökare och näringsliv ska kunna resa hållbart. Hållbart resande innebär ett transportsystem som är tillgängligt för samtliga trafikanter i kommunen, och som genom att vara uppbyggt av trygga och säkra trafikmiljöer möjliggör miljövänligt och hälsosamt resande.

### **3. Risker och konsekvenser**

#### **3.1 Identifierade risker för planens genomförande**

##### **Upphävandegrunder**

Flertalet ingripandegrunder berörs, däribland naturreservat och riksintressen. Täta avstämningar med Länsstyrelsen kommer behöva hållas under planprocessen.

##### **Genomförande statlig väg**

Trafikverket är väghållare för anslutningen till verksamheten. Planen kan komma att innebära påverkan på vägens framkomlighet under lång tid under byggprocessen. Kommunen har inte rådighet om det behöver göras åtgärder på vägen.

#### **3.2 Tidig bedömning av planprojektets ekonomiska konsekvenser**

Inga kommunalekonomiska konsekvenser har identifierats i detta skede. Exploatören ansvarar och bekostar för uppförande av bebyggelse och anläggningar inom kvartersmarken.

#### **3.3 Roller och ansvar under planprövningen**

Detaljplanprojektet bedrivs enligt kommunens rutiner för exploatörsdrivna planprocesser, vilket innebär att exploatören förväntas driva och bekosta planarbetet. Rutiner och ansvar för arbetet utgår från kommunens dokument "Rutiner för exploatörsdrivna planer". Av denna framgår de frågor som kommunen respektive exploatören ansvarar för under processen samt även hur den löpande

kommunikationen är tänkt att fungera. Anpassningar till rutinerna, under planprocessens gång, bedöms komma behövas göras, med anledning av detaljplanens komplexitet.

Projektet bedöms vara i stort behov av tätare avstämningar redan från start. Gemensamma avstämningsmöten bedöms behövas där kommunens projektledare, biträdande planarkitekt samt eventuellt planstrateg tillsammans med kommunens huvudsamordnare, biträdande samordnare och exploatörens projektledare alla närvarar. Detta för att frågor och inriktning för planen kan avhandlas mer effektivt och bidrar med en redundans i projektorganisationen. Därutöver bedöms täta avstämningar med kommunens projektgrupp hållas. Där kommunen saknar expertis bedöms även samordnande konsults spetsexpertis behöva närvara under möten.

Sweco har avropats från befintligt ramavtal och agerar samordnare för detaljplaneprojektet samt ansvarar för samordning av projektplanering. Kommunen har ansvaret för framtagande av kravspecifikation. Projektplan har tagits fram av kommunen i avstämningar med samordnare. Eftersom projektet är komplext och tidskänsligt planeras som första steg ett processmöte hållas mellan kommunen och kommunens upphandlade samordnare. Slutsatserna från mötet överlämnas till exploatör.

Stadsbyggnadsförvaltningen har tillsatt en intern projektledare, biträdande projektledare, projektgrupp och referensgrupp som ansvarar för interngranskning och myndighetsutövning. Vidare ansvarar kommunens projektledare för att samordna kommunens projektgrupp och att bereda ärenden för politiskt beslut vid samråd, granskning och antagande via inriktningsbeslut från styrgruppen. Biträdande projektledare kommer medverka på möten, hålla sig insatt och verka som bollplank och för redundans i projektet. Vid behov tas också ärenden om avvikelsehantering upp för behandling av styrgrupp.