

Kravspekifikation

Detaljplan för Troxhammar 8:2 m.fl.

(Rebecka-hemmet)

på Färingsö i Ekerö kommun, Stockholms län

KS 18/37



Kartan visar planområdets preliminära avgränsning

Innehåll

1. Bakgrund	3
2. Detaljplanens syfte	4
2.1 Behov av kommunala verksamheter inom planområdet	4
2.2 Kommersiell service	4
2.3 Vatten, avlopp och dagvatten	4
2.4 Barnkonventionen	5
2.5 Vårdmiljö och bostäder	6
2.6 Kulturmiljö	6
2.7 Natur- och rekreationsytor	7
2.8 Trafik och mobilitet	9
3. God bebyggd miljö	10
3.1 Behov av allmänna friytor	10
3.2 Skötselplan	10
3.3 Struktur och gestaltning	10
3.4 Hälsa och säkerhet	12
4. Beroenden, synergieffekter och konsekvenser	12
5. Betydande miljöpåverkan	13
6. Genomförande	13
7. Behov av utredningar	14
7.1 Fas 1 - Analys av förutsättningar	14
7.2 Fas 2 – Tidig strukturplan samt utredningar och underlag till samråd/granskning	15
7.3 Krav på utredningarna	15
8. Medborgarinflytande	19
9. Kommunens projektorganisation	19
9.1 Kommunens styrgrupp	19
9.2 Kommunens projektledare	19
9.3 Kommunens projektgrupp	19
9.4 Kommunens samordnare	19
10. Förfarande och förslag på tidplan	20
11. Bilagor	20

1. Bakgrund

1.1 Denna kravspecifikation syftar till att förtydliga de krav och önskemål på vad detaljplanen ska leda till för önskat resultat samt uppskattat behov av utredningar. 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 En ansökan om planbesked inkom 2017-10-24 från Specialfastigheter Sverige AB, efter byggnadsnämndens avslag på en tidigare ansökan om förhandsbesked (2017-05-17§114). Ansökan om förhandsbesked avslogs med hänvisning till att kommunalt VA saknas samt att fastighetens lämplighet bör prövas i detaljplan.

Specialfastigheter Sverige AB förvaltar fastigheten Troxhammar 8:2 och hyr ut säkerhetslokaler till Statens Institutionsstyrelse (SIS). På fastigheten bedrivs vårdverksamhet för flickor och kvinnor dömda till vård enligt socialtjänstlagen. Rebecka-hemmet är idag, ett behandlingshem med 37 ungdomsplatser och har en personalstyrka som uppgår till drygt 100 personer. Verksamheten pågår dygnet runt under årets alla dagar. Planbeskedsansökan innebar en önskan att utöka lokalyta med ca 3500 kvm samt tillkommande skolbyggnad på ca 1000 kvm. Antalet vårdboendeplatser önskas utökas, till cirka 60 platser, för ungdomar på Rebecka-hemmet.

Beslut att inleda planläggning för att pröva vårdboende togs 2018-01-30§19 av Kommunstyrelsens arbetsutskott. Planläggningen bedömdes leda till beslut om att anta detaljplan cirka år 2022. Vid Kommunstyrelsen sammanträde den 17 november 2020, beslutades, §132 punkt 3, att samtliga detaljplaner i bilaga 1, som beställts av en extern exploatör, där positivt planbesked beslutats med utlovad start fram till och med 2021, får startas upp, under förutsättning att planavtal tecknas där det framgår att kommunens kostnader för planarbetet ska finansieras av exploatören samt att byggnadsnämndens taxa används för debitering av kostnader för planarbetet och att stadsbyggnadsförvaltningen får uppdrag att driva dessa planer fram till antagande. Planprocessen för Troxhammar 8:2 är exploatörsdriven.

Troxhammar 8:2 omfattas av verksamhetsområde för kommunalt VA under år 2020–2025, tillsammans med Troxhammar 8:21–8:25, 8:31-8:42. Huvudman för VA-försörjning är, i dagsläget, Hammargårdens Väg och VA-samfällighetsförening. Befintlig VA-lösning klarar inte en utbyggnad och detaljplanen ska möjliggöra anslutning till kommunalt VA för samtliga befintliga och tillkommande fastigheter inom planområdet. Även Troxhammar 2:6, 2:7, 2:10 och Troxhammar 5:3 och 5:4 som utanför detaljplaneområdet ingår i verksamhetsområdet för kommunalt VA.

Fastigheterna Troxhammar 7:1 och 8:26 kan komma att beröras av planerna genom väg och VA.

Området omfattas i dag inte av detaljplan eller områdesbestämmelser. Området är utpekad som förtätningsområde i Översiktsplanen före 2030.

2. Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra vårdboende för ungdomar och vuxna samt utreda ändamålsenlig gata till verksamheten. Platsen ska utvecklas utifrån dess särskilda bebyggelsemiljö och områdets ursprungliga karaktär samt med hänsyn till landskapsbild, topografi och ägo strukturer. Sammanhängande värden för kulturmiljö, natur och rekreation som finns i området ska värnas och säkerställas som en helhet.

Planen syftar vidare till att bekräfta befintlig småhusbebyggelse samt möjliggöra anslutning till det kommunala vatten- och avlopps nätet för samtliga befintliga och tillkommande fastigheter.

2.1 Behov av kommunala verksamheter inom planområdet

Inga kommunala objekt finns inom planområdet och inget behov av planering för kommunala ändamål.

2.1.1 Utbildning och fritidsgårdar

Kommunal skola är inte aktuell inom planområdet. För ungdomar boende inom Rebecka-hemmet innefattas utbildning och fritid i verksamheten.

2.2 Kommersiell service

Kommersiell service är inte aktuellt inom planområdet.

2.3 Vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ingår i verksamhetsområde för kommunalt VA planerat till 2020–2025, enligt Ekerö Kommuns VA-plan. Troxhammar 8:2 är tillsammans med Troxhammar 8:21–8:25, 8:31–8:42, idag anslutna till Hammargårdens avloppsreningsverk med utsläpp i Lullehovssundet ca 100 m från land. Fastigheterna Troxhammar 2:6, 2:7 och 2:10 samt Troxhammar 5:3 och 5:4 har i dagsläget enskilda avloppslösningar.

Detaljplanen ska möjliggöra för anslutning till allmänt dricksvatten och spillvatten för samtliga befintliga och tillkommande fastigheter inom detaljplanen. Roslagsvattens förprojektering får visa på möjlighet att omfatta alla fastigheter inom verksamhetsområdet till kommunalt VA.

Planprocessen ska utreda om det behövs u-områden genom kvartersmark, eller om man säkerställer funktionen inom vägområdet (allmän plats). Distributionsledningar som genom detaljplan hamnar i kvartersmark behöver ges u-område eller flyttas. U-områden ska anslutas till detaljplan för Enlunda småindustriområde (f.d. Färingsö trä). Ekerövatten ska ges rådighet till mark för drift och underhåll av de allmänna VA-ledningarna inom detaljplaneområdet.

En förprojektering ska göras av Roslagvatten som fastställer vilken lösning som ska tillämpas, självfall, trycksatt eller en kombination av de olika teknikerna. E-område för eventuell pumpstation ska möjliggöras inom planområdet om Roslagsvattens uppger ett behov av det. Den föreslagna VA-lösningen ska uppfylla kraven i Roslagsvattens tekniska handbok.

Verksamhetsområdet omfattas inte av dagvatten. Planförslaget ska redovisa en fungerade dagvattenhantering inom planområdet och hur det ska genomföras. Planförslaget ska utformas så att

förutsättningar finns för dagvattenhantering inom kvartersmark. Behov för hantering av dagvatten i ett större sammanhang ska utredas.

Förslaget ska utgå från upprättad dagvattenutredning. Checklistan för dagvattenutredningar i Ekerö kommun, version 3 –2020-04-29 dagvattenutredningar ska användas vid beställning och utförande av dagvattenutredning.

Gestaltning av dagvattenslösning ska utredas med stor hänsyn till platsens lantliga karaktär och höga naturvärden. Föreslagen bebyggelsen visar stora hårdgjorda ytor, dels genom stor sammanhängande takyta och dels genom väl tilltagna hårdgjorda markytor runt bebyggelse och för fordon. Det är viktigt att man i dagvattenutredningen visar på hur tillkommande dagvatten kan hanteras, fördröjs och renas.

Sydvästra delen av Troxhammar 8:2 angränsar båtnadsområde för markavvattningsföretag. Hur markavvattningsföretaget påverkas av planerna bör utredas tidigt i processen. Planprocessen kan utreda om planläggning endast bör omfatta områden utanför markavvattningsföretag. Om markavvattningsföretag kommer att påverkas av planen ska planens genomförande, säkerställas och redovisas.

2.4 Barnkonventionen

Alla detaljplaner ska utformas i enlighet med barnkonventionens fyra grundprinciper, artikel 2, 3, 6 och 12. Det innebär att i alla åtgärder som rör barn ska det som i första hand bedöms vara barnets bästa beaktas. Om det finns mer än ett alternativ ska den lösning väljas som bäst tillgodoser barns bästa. Bedömningen av barns bästa ska göras utifrån forskning, nationella riktlinjer, praxis i andra regioner, vår egen beprövade erfarenhet, enligt barn, samt på kort och lång sikt.

Inga barn får diskrimineras på grund av t ex funktionshinder eller språkkunskaper. Barn har rätt till trygg och säker uppväxt, utbildning, vila och lek. Barn har även rätt till goda förutsättningar för en optimal utveckling. Ordet "utveckling" ska enligt barnrättskommittén tolkas i dess vidaste bemärkelse – som ett helhetsbegrepp som omfattar barnets fysiska, mentala, andliga, moraliska, psykologiska och sociala utveckling.

Barn ska göras delaktiga och ges inflytande i de beslut som får konsekvenser för barn.

En detaljplan kan antas få direkta och påtagliga konsekvenser för barn. Exploatören ska kunna visa på att planförslaget följer barnkonventionen och bedömningen av konsekvenser för barn ska vara vägledande för planens utformning.

En integrerad barnkonsekvensutredning ska göras av exploatören genom planprocessen. En barnkonsekvensanalys (BKA) kommer göras av kommunen inför beslut. Planeringsenheten gör den slutgiltiga bedömningen av planens påverkan på barn. Under samråd och granskning bör barns deltagande möjliggöras.

Viktiga aspekter, där barns bästa ska beaktas i planprocessen:

- rätt till delaktighet

- ytor för vila, lek, kultur och fritid
- utformning av en säker vårdmiljö och miljöer som ger förutsättningar för optimal utveckling och hälsa

2.5 Vårdmiljö och bostäder

Rebecka-hemmets verksamhet utökas med ytterligare boendeplatser för vårdtagare. Befintlig markanvändning bekräftas för vård av ungdomar och missbrukare samt skoländamål.

Privata fastigheter

För övriga fastighetsägare inom planområdet gäller, i samråd med kommunen:

- Fastigheter med befintliga parhus, Troxhammar 8:21-8:22, 8:31-8:42, ska få BYA bekräftad i detaljplan. Våningshöjd kan medgöra tak lyft för ytterligare en våning.
- För fastigheter med enbostadshus, Troxhammar 8:23-8:25, ska likvärdig byggnadsarea fastställas i plankartan. Byggnadsarean bör utgå från och ska inte överskrida befintlig byggnadsarea för den, av de tre fastigheterna, som idag har högst exploatering.

VA – anslutning kommer möjliggöras för alla fastigheter i detaljplanen genom förbindelsepunkt i fastighetsgräns, vilken upprättas i och med utbyggnaden av det allmänna VA-nätet. Roslagsvattens förprojektering får visa på möjlighet att omfatta alla fastigheter inom verksamhetsområdet till kommunalt VA. All ledningsdragning från förbindelsepunkten inne på fastighetsmark sker på fastighetsägarens bekostnad.

Byggrätt ska villkoras i plankartan och beviljas när utbyggnad av vägar och VA är löst.

2.6 Kulturmiljö

Ekerö Kommun är en kommun med stark tradition av att bevara natur- och kulturmiljö. Med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns omfattas planområdet, liksom hela Ekerö kommun, omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap 1-2 §§ MB.

Karaktäristiskt för södra Färingsö är en småskalig landsbygd, med utblickar över öppna landskap och vatten, samt sammanhängande öar av skog. Landskapet har dominerande inslag av småskaligt jordbruk. Det är ett levande landskap med höga kulturhistoriska värden. De särskilda bebyggelsemiljöer som finns på Södra Färingsö har fått sin form från verksamheter som bedrivits i byggnaderna. Ett exempel på en sådan miljö är ungdomsvårdsområdet Hammargården där nu Rebecka-hemmets bedriver sin verksamhet.

Den särskilda bebyggelsemiljön inom Troxhammar 8:2, innefattar ett antal äldre byggnader och en utveckling av verksamheten ska ske utifrån platsen och utan att den ursprungliga karaktären försvinner. Det ska i planprocessen göras en kulturhistorisk bedömning av byggnader som finns på platsen.

En äldre byggnad, synlig från Färentunavägen, vilken idag används för skolverksamhet bör studeras särskilt då skolverksamheten planeras att flyttas mer centralt inom Rebecka-hemmets verksamhet. Ambitionen bör vara ett långsiktigt bevarande av byggnaden så att den fortsatt kan komma att verka

som landmärke för Södra Färingsö. Detaljplanen kan utreda styckning av fastigheten i syfte att byggnaden fortsatt kan nyttjas, underhållas och bevaras.

Hela området berörs av buffertzoner för kulturhistoriska värden vilka ska fungera som riktlinjer för planprocessen (Tätorts nära natur, 2006). Topografin i det öppna landskapet ska respekteras och utblickar mot kulturlandskapet beaktas och bevaras vid exploatering. Tillkommande byggnader och markytor ska anpassas för att smälta in och samspela med landskapet. Siktlinjer bör studeras särskilt utifrån och med hänsyn till grannar.

Anslutande till planområdet finns hästverksamhet som bidrar till områdets levande landsbygd. Utvecklingen av hästgårdar är ett exempel på en slags modernisering av landsbygden och hästnäringen måste få leva vidare. Hästverksamhet är prioriterat i områdets östra delar och ingen ny mark bör tas i anspråk för bebyggelse eller verksamheter som försvårar hästhållning. Utvecklingen av området ska ske enligt kommunens riktlinjer för hästar i planeringen, Hästarnas Övärld, 2017-08-25.

I anslutning till området finns fornlämningar, skyddade enligt kulturmiljölagen. Detaljplanen ska utreda fornlämningar och planens genomförbarhet säkerställas med hänsyn till fornlämningar.

2.7 Natur- och rekreationsytor

Inom och anslutande planområdet finns höga natur- och upplevelsevärden. Hela planområdet berörs av buffertzoner för natur- och upplevelsevärden, vilka ska fungera som riktlinjer under planprocessen för att höga värden inte ska riskeras förändras (Tätorts nära natur, 2006). Detaljplanen ska utreda hur områdets naturvärden och artrikedom kan bevaras.

Troxhammar 8:2, är delad i tre skiften. Skifte 2 och 3 ingår i skogsområdet Hammaren och ska inte planläggas för annat syfte än att säkerställa väg och VA. Delar av skogsområdet Hammaren består av över 100 år gammal skog och orörda, trolska naturmiljöer med höga naturvärden. Hammaren är del av en större sammanhängande skog som sträcker sig, hela vägen genom planområdet ner till Mälaren och hela området bedöms vara art- och variationsrikt.

Skogs- och planområde angränsar även Troxhammar 5:4 och 5:3. På fastigheterna bedrivs småskaligt jordbruk och hästverksamhet som är av stor betydelse för att landskapet och det rika djur- och växtlivet. Skogsområdet är utpekade som tätorts nära natur enligt i Ekerö Kommuns översiktsplan och fungerar som ströv- och utflyktsområde för närboende och för ridning av närliggande hästgårdar. Karlshamns gård, belägen på Troxhammar 5:4, beskrivs även bidra till höga värden av aktivitet och utmaning samt service och samvaro genom den ridverksamhet som bedrivs på gården. Inom och anslutande planområdet finns uppmärkta eller informella ridstigar. Ridning är en del av det rörliga friluftslivet och särskilt viktigt ur ett barnperspektiv. Omgivande områden ska fortsatt vara tillgängligt för allmänhet och hästverksamhet. Möjlighet till ridvägar ska beaktas och hänsyn ska tas till hästverksamhetens behov av hagar etc. Hänsyn till hästverksamhet måste redogöras närmre i planbeskrivningen.



Viktiga skogspartier och naturlig vegetation inom Troxhammar 8:2. Pilar visar tillgänglighet till strand. Gult markerar grönområden och stråk som upplevs privata och grönt områden som upplevs tillgängliga för allmänhet.

Skogsområdet och den naturliga vegetationen på Troxhammar 8:2 är en del av en sammanhållen växtlighet och fungerar som en koppling mellan Hammaren och vattnet. Växtligheten bidrar till platsens förutsättningar för de höga naturvärdena. Skogen är dessutom viktig ur landskapsestetisk synpunkt, för upplevelsen av platsen och har en positiv verkan på människors hälsa och välbefinnande. Att skydda träden inom kvartersmark är en förutsättning för att kunna bevara platsens värden. Trädraden vid fastighetsgräns för Troxhammar 8:2 och Troxhammar 5:3 kan innefattas av biotopskydd. Skogsområdet inom Troxhammar 8:2 och trädraden längs fastighetsgräns för Troxhammar 8:2 och Troxhammar 5:3 ska behållas, skyddas, skötas och nyttjas inom kvartersmark. Hur skyddsvärd skog och träd hanteras ska tydliggöras i plankartan med relevanta planbestämmelser för N-bestämmelse, markhöjd och krav på marklov vid fällning av träd.

Stranden ska fortsatt vara tillgänglig för allmänheten. Strandskyddet i området ska bevaras med hänsyn till naturvärdena inom det strandskyddade området. Plangräns bör enbart omfatta befintlig bebyggelse utanför strandskydd. Det är viktigt att den nya bebyggelsen eller stängsel inte förhindrar att det går att ta sig till vattnet och att stigen ner till vattnet inte uppfattas som privat. Stigen ner

längs trädraden vid fastighetsgräns för Troxhammar 8:2 och Troxhammar 5:3 ska fortsatt upplevas tillgänglig för allmänhet.

2.8 Trafik och mobilitet

På grund av planområdets läge på södra Färingsö kommer en genomtänkt trafikstruktur behövas. En trafikutredning som analyserar trafikrörelser och -mängder samt redogör gatuhierarki, användning av gaturummen och gatukaraktärer ska tas fram. Även parkeringsefterfrågan och -anläggningar bör visas upp. Trafikutredningen ska göras enligt kommunens Trafikstrategi, som antogs 2020-06-23.

För att skapa en passande trafikmiljö bör området förankras i ett hållbart transportsystem som inte enbart är bilburet. Kommunala verksamheter eller annan service finns inte i närområdet, vilket påverkar boendemiljön på plats. Dessutom kommer antalet anställda inom området ökas rejält.

Utredningen får redovisa vilka besöksmål och destinationer som befinner sig på gångavstånd (400–1000 m) och hur det är tänkt att gångtrafikanterna kan ta sig dit. Pågående planläggning i Östra Enlunda, Norra Enlunda och Stjärtnäs bör beaktas, eftersom det skapas möjligheter till kommunal service här. Busshållplatsen vid Enlunda är en viktig anläggning, inte bara för boende, men även besökare och anställda.

En liknande redovisning kommer behövas för cykeltrafiken, baserad på ett cykelavstånd upp till 4–8 km. Området befinner sig i direkt anslutning till kommunens huvudnät för cykeltrafik, nämligen stråket mellan Malmvik och Svanhagen som knyter ihop Ekerö och Stenhamra som tätorter. När det gäller (befintliga) bostäder ska det redogöras för hur gång- och cykeltrafikanter tar sig från planområdet till närliggande (för)skola, service m.m. När det gäller anställda på Rebecka-hemmet ska upptagningsområdet för cykel- och kollektivtrafiken redovisas.

Troxhammar Byväg är planområdets tillfartsväg från Färentunavägen vilken nyttjas av och är viktig för befintligt samt för verksamhetsutveckling och tillkommande bostadsfastigheter. Planområdet ansluter pågående Detaljplan för Färingsö Trä m.m., dnr 2011.17, vilken innefattar korsningen Troxhammar Byväg och Färentunavägen. Planområdets trafiksystem ska anslutas till Detaljplan för Enlunda småindustriområde (f.d. Färingsö Trä).

Kommunen kommer inte vara huvudman för allmän plats. En del av trafiksystemet skulle även kunna säkerställas som gemensamhetsanläggning. Se mer under rubrik- Genomförande

Utformningen av gatunätet får anpassas för framkomlighet för beräknade trafikintensiteter, trafiksäkerhet och landskapet. Utgångspunkten är att trafikutrymmen i området anses som mjuktrafikrum enligt livsrummodellen och kan utformas som blandtrafikrum. Under planarbetet ska det utredas om Troxhammar Byväg behöver göras tryggare genom att anlägga en gångbana eller -stig, eventuellt en gång- och cykelbana, samt en utformning av gatumiljön som bjuder in till att hålla rätt (skyltad) hastighet. Det är viktigt att det kommer finnas en gen, trygg och säker väg för gående och cyklister till hållplatsen och huvudnätet för cykeltrafiken. Finansiering av anläggande av anordningar för oskyddade trafikanter och säkerhetshöjande åtgärder utreds och ska framgå i genomförandebeskrivningen. Gatunätets utformning ska dessutom klara framkomlighet för utryckningsfordon, renhållning och utbyggnad av vatten och avlopp. Lokal hantering av dagvatten och snöröjning ska beaktas.

Parkering ska lösas på kvartersmark. Antalet arbetsplatser bör redovisas i antalet som kommer finnas på plats samtidigt. Ekerö kommun hanterar ett grundvärde på 0,7 pp per anställd som underlag till parkeringsefterfrågan. Antalet parkeringsplatser kommer dock påverkas av närheten till service (bl.a. kollektivtrafiken), mobilitetsåtgärder och samnyttjande. Dessa får redovisas i utredningen. Parkeringsefterfrågan för besökare, i tjänst eller som privatpersoner, redovisas separat. Genomförandebeskrivningen bör visa upp vilken reglering som behövs på kvartersmark (LKOP) och allmän plats (LTF).

2.9 El och nätstation

Nätstationen på Troxhammar 8:2 är i dagsläget fullastad. Behov och placering av transformatorstation som ska anläggas inom planområdet ska samrådas med berört elnätbolag. Effektbehov och uppvärmningslösning för tillkommande byggnader, samt deras läge, kan vara sådan information som nätägare behöver bedöma. I planen ska det upprättas skyddsområde kring transformatorstationer enligt de riktlinjer som finns. Distributionsledningar som genom detaljplan hamnar i kvartersmark behöver ges u-område eller flyttas. Nätägare är Ellevio.

3. God bebyggd miljö

3.1 Behov av allmänna friytor

Strandskyddat område bevaras för allmänna friytor och ska hållas tillgänglig för allmänheten. Se mer under rubriken Natur –och rekreationsytor.

3.2 Skötselplan

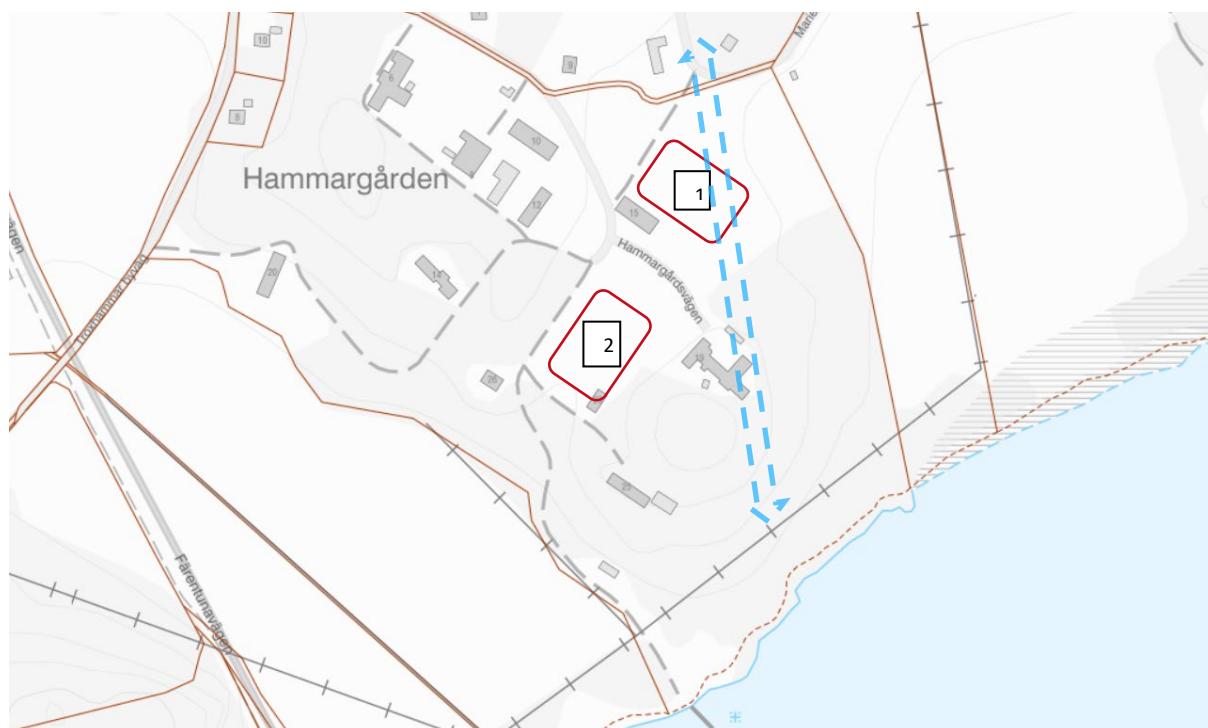
Vid genomförandet ska en skötselplan för de delar som berörs upprättas. Skötselplanen är inte bindande men ses som en rekommendation och syftar till att specificera vilken typ av skötsel som krävs för att bevara och/eller utveckla natur-, kultur- och friluftsvärden. Skötselplanen ska kopplas till exploateringsavtalet vid genomförandet.

Dagvattenhantering kan komma att beröras av skötselplan. Ytterligare områden kan tillkomma under planprocessen.

3.3 Struktur och gestaltning

I kommunens gestaltningspolicy 2015-10-06 och översiktsplanen framgår det bland annat att Ekerö kommun ska utvecklas med försiktighet och omtanke och bevara sin nuvarande karaktär. Kommunens expansion ska ske på ett sådant sätt att varken miljövärden, kulturvärden eller framtida utveckling äventyras. Natur-och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas.

Gestaltningen ska ta hänsyn till och inspireras av geografiska och historiska särdrag men även spegla moderna värden. Ny bebyggelse ska vara del av en genomtänkt helhet som samspelar med platsens värden samt präglas av småskalighet, variation och omsorg om detaljer. Projektet ska växa från platsens kontext (PBL, 2 kap § 6). Byggnadernas gestaltning och planens struktur behöver konkretisera detta. Planen ska identifiera och bygga vidare på områdets och närområdets kvaliteter.



Bilden visar 1. Önskad placering SIS och 2. Kommunens förslag till placering som ska studeras inom Troxhammar 8:2. Blå pil visar siktlinje.

Tillkommande bebyggelse ska samverka med naturen, det öppna landskapet och kringliggande bebyggelsestruktur. Projektets arkitektoniska idé ska vara tydligt kommunicerbar i plan och arkitektur. Placeringen av Rebeckahemmets verksamhetsutveckling bör studeras särskilt utifrån landskapsbild och siktlinjer med hänsyn till grannar. En naturlig landskaparkitektur bör eftersträvas. Förutom önskad placering ska även föreslagen alternativ placering, mer centralt inom verksamheten studeras. Ambitionen skall vara att inhägnader görs så lite synliga som möjligt från de omgivande områdena eller bearbetas för att upplevas mer som en del av landskapet. Inhägnader ska placeras inom kvartersmark och med hänsyn till terräng- och naturförhållanden. De får inte skärma av allmänhetens tillgänglighet till omgivande rekreationsytor

Större sammanhängande byggnadsvolymer och hårdgjorda markytor ska bearbetas för att anpassas till platsen med omsorg och varsamhet. Byggnaden bör övervägas att miljöcertificeras. Det ska i ett tidigt skede presenteras hur stora obearbetade byggnadsvolymer kan undvikas. I planarbetet bör det även studeras om vårdboendeplatser bör fördelas på flera byggnadsverk. Gestaltningen bör, med tanke på den vårdverksamhet som kommer bedrivas, utgå från forskning kring miljöns påverkan på människors hälsa och välbefinnande. Trygga och inbjudande miljöer som främjar ungdomars fysiska, mentala, andliga, moraliska, psykologiska och sociala utveckling bör tillskapas. Detta är särskilt viktigt ur ett barnperspektiv. Vårdmiljön måste erbjuda tillräckliga ytor för lek, kultur och vila med utblickar över grönska.

Planläggning och gestaltning av markytor ska ske med stor hänsyn till platsens lantliga karaktär. Hårdgjorda ytor måste minska mot förslaget. Genomsläppliga ytor och grönska ska eftersträvas i så stor utsträckning som möjligt samt motiveras i planbeskrivningen. Riktvärden som främjar hållbara lösningar ska ligga som grund för all gestaltning.

3.4 Hälsa och säkerhet

Plan –och bygglagen ställer ett grundläggande krav på att den mark som ska tas i anspråk för bebyggelse från allmän synpunkt ska vara lämplig för ändamålet. Planläggningen ska syfta till att mark –och vattenområden används på det lämpligaste sättet med hänsyn till dess egenskaper, läge och behov. Frågor om säkerhet och hälsa måste vara tillräckligt utredda i samband med planläggningen. Detta för att människor inte ska utsättas för skadliga luftföroreningar, kemiska ämnen, ljudnivåer och radonhalter eller andra oacceptabla hälso-eller säkerhetsrisker.

Planförslaget måste visa att det finns en god uppfattning om de geotekniska förutsättningarna och att marken är lämplig för planens syfte och genomförande.

Placering av vårdbostäder ska utgå från riktlinjer kring skyddsavstånd till hästverksamhet, för att förebygga allergiproblem samt olägenheter genom lukt, flugor och buller. Nya riktlinjer för hästhållning antogs av miljönämnden 2019-06-12§29, som ska ligga till grund för planens utformning.

Enligt PBL 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).

4. Beroenden, synergieffekter och konsekvenser

Detaljplan för Troxhammar 8:2 m.fl. ska anslutas till Detaljplanen för Enlunda småindustriområde (f.d. Färingsö Trä). I korsningen Troxhammar byväg och Färentunavägen planeras väg och VA-omdragningar. Anslutningar och genomförande för väg och VA måste säkerställas i planprocessen. Att en dialog förs är en förutsättning.

Planläggning av Troxhammar byväg och möjliggörande av VA, kan komma att innebära att anslutande fastigheter, Troxhammar 7:1 och 8:28, berörs. Dialog med berörda sakägare ska ske i samråd med kommunen.

Pågående planer i närområdet är även Detaljplan för Norra Enlunda, Detaljplan för Stjärtnäs (fastigheterna Skå-Eneby 1:30 m.fl.) samt planarbete för Söderberga och Mörby som kan komma att påverka framtida trafikstring på Färentuna vägen.

5. Betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen bedömde 2021-05-28 att en betydande miljöpåverkan, orsakat av detaljplanens genomförande, inte går att utesluta. Planområdet ingår i riksintresse enligt 4 kap. 1, 2 §§ miljöbalken. Det kan därför finnas skäl för att kommunen vidare behöver utreda förslaget påverkan på natur- och kulturmiljön samt det rörliga friluftslivet.

Den strategiska miljöbedömningen ska vara en kontinuerlig och integrerad del i hela planprocessen fram till antagande. Målsättningen är att genomförandet av planen medför så lite negativ påverkan på miljön som möjligt. Planprocessen ska följa gällande lagstiftning och bedömningar göras i enlighet med Plan-och bygglagen samt Miljöbalken

I den strategiska miljöbedömningen ingår att ta fram en miljökonsekvensbeskrivning. Miljökonsekvensbeskrivningens omfattning och detaljeringsgrad ska, i enlighet med PBL 5 kap. 11 b§, i ett tidigt skede behandlas av kommunen i ett avgränsningsråd tillsammans med Länsstyrelsen. Syftet med avgränsningsrådet är att komma fram till vad som vid ett genomförande av planen kan ha betydande miljöpåverkan och koncentrera miljökonsekvensbeskrivningen till de frågorna.

Inför avgränsningsråd med Länsstyrelsen behöver samrådsunderlag tas fram, ett avgränsnings-PM. Detta bekostas av exploatör och kommunen kravställer innehåll. Dialog med konsult som tar fram avgränsnings-PM ska ske i dialog med planeringsenheten före framtagande av handlingen. Planeringsenheten och konsulten kommer då hantera om det behöver tas fram utredningar som underlag för avgränsningsrådet. Planeringsenheten och konsulten hanterar vilka underlag och utredningar som behöver tas fram i de övriga faserna efter samråd med Länsstyrelsen för miljökonsekvensbeskrivningen.

Ett förslag till miljökonsekvensbeskrivning ska tas fram så tidigt som möjligt i samrådsprocessen

Uppgifterna ska enligt Länsstyrelsens yttrande, vara av den omfattning och detaljeringsgrad som behövs för att ta ställning till om verksamheten eller åtgärden kan antas medföra en betydande miljöpåverkan utifrån sådana omständigheter som avses i miljöbedömningsförordningen 10–13 §§, det vill säga:

- verksamhetens eller åtgärdens utmärkande egenskaper,
- verksamhetens eller åtgärdens lokalisering, och
- de möjliga miljöeffekternas typ och utmärkande egenskaper.

6. Genomförande

Huvudmannskapet inom allmän plats ska vara enskilt. Detta innebär att kommunen inte kommer ansvara för eller bekosta utbyggnaden av allmän plats inom planområdet. Exploatören ansvarar för att komma överens med samtliga intressenter gällande hur planen ska genomföras.

Genomförandet av detaljplanen och utbyggnad av allmän plats ska utförligt beskrivas i detaljplanens genomförandebeskrivning, som tas fram av exploatören. I genomförandebeskrivningen redovisas exempelvis;

- Huvudmannaskap
- Fastighetsbildningsfrågor och andra fastighetsrättsliga frågor
- Utbyggnad av vägar och VA
- Ledningar (el och tele m.m.) med tillhörande e-områden
- Hantering av dagvatten
- Avfallshantering
- Gemensamhetsanläggningar
- Avtal
- Ekonomiska konsekvenser av plangenomförandet

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

6.2 Exploateringsavtal/genomförandavtal

Exploateringsavtal/genomförandavtal kan komma att behöva tecknas med Kommunstyrelsen genom Teknik-och exploateringsenheten.

7. Behov av utredningar

Utifrån kända förutsättningar ska följande utredningar tas fram. Fler kan tillkomma under planprocessen. Utredningar är en konsekvens av planläggning och bekostas av exploatören.

7.1 Fas 1 - Analys av förutsättningar

- Avgränsnings -PM (MKB).
- MKB
- Barnkonsekvensanalys – (tas fram av planeringsenheten)
- Integrerad barnkonsekvensutredning
- Gränsutredning
- Naturmiljö - Naturvärdesinventering
- Kulturmiljö -Kulturhistorisk/byggnadsantikvarisk undersökning med tålighetsanalys
- Landskapsanalys med tålighetsanalys och viktiga siktlinjer
- Dagvatten
- Riskbedömning markföroreningar

- Förstudie VA

7.2 Fas 2 – Tidig strukturplan samt utredningar och underlag till samråd/granskning

Det ska i fas 2 presenteras ett förslag, en platsanalys och strukturskiss för ny bebyggelse.

- Barnkonsekvensanalys – (tas fram av planeringsenheten)
- Integrerad barnkonsekvensutredning
- Förprojektering VA (görs av Roslagsvatten)
- Trafik och mobilitetsutredning
- Kulturmiljö - Kulturmiljökonsekvensutredning (fas 2)
- Landskapsanalys - konsekvenser
- Naturmiljö - Naturvärden/konsekvensbeskrivning (fas 2)
- Bullerutredning, trafik / flyg
- Dagvattenutredning
- Geoteknisk undersökning - riskbedömning, åtgärder
- Gestaltungsprogram (enligt senare anvisningar)
- Solstudie gårdsmiljöer
- Eventuell undersökning om markföroreningar
- PM genomförandeutredning
- Skötselplan, dagvatten och naturområden inom kvartersmark och NATUR allmän plats

7.3 Krav på utredningarna

Generella medskick kring utredningarna:

Samtliga utredningar ska innehålla sammanfattning/slutsats och råd inför fortsatt arbete för hela planområdet.

Fler utredningar kan tillkomma inför samråd och/eller granskning beroende på inkomna synpunkter. Gjorda utredningar kan behöva aktualiseras/uppdateras inför varje nytt planskede; samråd, granskning, antagande.

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

7.3.1 Barnkonsekvensanalys (tas fram av kommunen)

En barnkonsekvensanalys (BKA) kommer göras av planeringsenheten inför politiska beslut.

7.3.2 Barnkonsekvensutredning (Integrerad)

En integrerad barnkonsekvensutredning ska göras och arbetas in i planen. 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.

7.3.3 Buller

En översiktlig bedömning av buller ska göras och ställningstagande motiveras. Utredningen måste

vara tillräcklig för att kunna göra en helhetsbedömning om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa är uppfyllt.

7.3.4 Dagvattenutredning

En dagvattenutredning ska tas fram som lever upp till kommunens riktlinjer och dagens reningskrav med hänvisning till miljökvalitetsnormer. Utredningen behöver beskriva konsekvenserna vid ett 100-års regn och hur dessa kan hanteras. Utredningen bör utgå från att marken kan bli hårdgjord i framtiden och hänsyn ska även tas till klimatförändringar. Checklisten för dagvattenutredningar i Ekerö kommun, version 3 –2020-04-29 ska användas vid beställning och utförande av dagvattenutredning. Utredningen ska visa förslag, gärna i form av en skiss, på var och vilka ytor som behövs för fördröjning, rening, samt hur hårdgjorda ytor minskat mot förslaget m.m.

7.3.5 Fastighetsgränsutredning

En gränsutredning ska göras i områden där gränser är oklara. Troxhammar S:1 behöver fastställas inför planering av väg och VA. Fastighetsgränsen för Troxhammar 8:2 behöver fastställas för att utreda hur båtnadsområde för markavttningsföretag påverkas av planen.

7.3.6 PM Genomförandeutredning

Syftet med PM för utbyggnadsordning och genomförande inom kvartersmark och allmän platsmark är att redovisa beroenden i förhållande till utbyggnad och genomförande.

7.3.7 Geoteknik

Den geotekniska undersökningen ska beskriva förutsättningar vad gäller topografi, markförhållanden och jordartbeskrivning. Beskriv platsen avseende bland annat sättningar, stabilitet, skredrisk, radon och om området lämpar sig för exploatering. Vid utpekad hög risk ska åtgärdsförslag inkluderas. Klimatpåverkan ska också studeras. 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.

7.3.8 Gestaltningsprogram

Ett gestaltningsprogram ska tas fram för projektet med syftet att säkerställa god arkitektonisk kvalitet i utformning av bostäder och omgivning. Gestaltningsprogrammet ska tas fram i samråd med planeringsenheten. Gestaltningsprogrammet ska bland annat visa hur kommunens gestaltnings- eller arkitekturpolicy genomförs. Dokumentet ska verka som ett stöd genom hela byggprocessen för att säkerställa att de visioner som finns följer med hela vägen till det byggda resultatet. Programmet ska beskriva och konkretisera byggnadernas och omgivningens utformning och hur de förhåller sig till kultur- och landskapsbild. Gestaltningsprogrammet ska innefatta en illustrationsplan som redovisar volymer och placering av byggnader, fördröjningsanläggningar för dagvatten, gatans utformning, m.m. Gestaltningsprogrammet ska tas fram enligt kommande anvisningar från planeringsenheten.

7.3.9 Solstudier

Att nya anläggningar och gårdar får tillräckligt med solljus ska utredas och beskrivas. Solstudien kan redovisa för och efter föreslagen exploatering samt redovisa vid behov antalet timmar de olika ytorna exponeras för solljus. Solstudier bör redovisa vår/höstdagjämning, midsommar och ytterligare datum om så önskas. Minst fyra mätillfällen utspritt under dagen.

7.3.10 Kulturmiljö

Kulturhistorisk/byggnadsantikvarisk undersökning med tålighetsanalys (fas 1)

Undersökningen ska kartlägga och beskriva de antikvariska kulturmiljövärdena området besitter. Utredningen ska omfatta bebyggelse, yttre miljö och området som helhet. Utredningen ska innehålla en redogörelse för platsens historia, en bebyggelseinventering, kulturhistorisk värdering samt tålighetsanalys. Syftet med tålighetsanalysen är att belysa hur känslig eller tålig en byggnad eller yttre miljö är för förändring. Inventeringen ska beakta såväl byggnader som övriga fysiska spår, exempelvis ekonomibyggnader, stengårdsgård, skyltar och upplagsplatser. Underlaget behöver behandla landskapets/vattenrummets betydelse och området siluett. Utredningen utgör underlag för konsekvensbeskrivning av planförslaget i fas 2.

Kulturmiljökonsekvensutredning (fas 2)

Utredningen ska beskriva påverkan på identifierade kulturmiljövärden av en exploatering enligt struktur/detaljplaneförslaget (samt nollalternativ vid MKB). Utredningen ska inkludera platsens lokala kulturmiljövärden, bebyggelse exteriört (även interiört om aktuellt), yttre miljö samt området som helhet), samt eventuell påverkan på riksintresse. Utredningen ska beskriva påverkan av rivning, bevarande, nybyggnation, förändringar av den yttre miljön och samband med närområdet.

7.3.11 Naturmiljö

Naturvärdesinventering (fas 1)

Syftet med utredningen är att inventera, beskriva och värdera de naturvärden som finns i området, inklusive analys av dess eventuella betydelse för spridningssamband. En översiktlig inventering som redogör för eventuella biotoper ska redovisas. Vid behov kan även en fördjupad inventering av specifika områden krävas. Utredningen ska inventera träd och naturmiljöer.

Naturvärden/konsekvensbeskrivning (fas 2)

Utredningen inkluderar konsekvensanalys som beskriver påverkan på naturvärden av en exploatering enligt detaljplaneförslaget (samt nollalternativ vid MKB). Vid negativ påverkan ska åtgärdsförslag inkluderas.

7.3.12 Skötselplan

En skötselplan ska tas fram för berörda delar och kan upprättas både vid enskilt och kommunalt huvudmannaskap i. Skötselplanen ska specificera vilken typ av skötsel som krävs för att bevara miljöer som är känsliga och kräver är särskild tillsyn. Skötselplanen ska kopplas till exploateringsavtalet.

7.3.13 Landskapsanalys

Beroende på placering av byggnader ska en landskapsanalys och konsekvensanalys tas fram.

Utredningen kan integreras i Kulturmiljöanalysen punkt 7.3.10

Översiktlig landskapsanalys (fas 1)

Analysen ska omfatta ett större område än själva planområdet och inkluderar bl.a. analys av orienterbarhet, viktiga siktlinjer och vyer, kopplingar, genhet, närhet, målpunkter.

Landskapsanalys -konsekvenser (fas 2)

Denna analys ska beskriva konsekvenserna av byggnaders placering och möjliga lösningar.

7.3.14 Trafik och mobilitetsutredning

Trafikutredning (fas 2)

Utredningen 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. Utredningen ska redovisa vilka besöksmål och destinationer som befinner sig på gångavstånd (400–1000 m) och hur det är tänkt att gångtrafikanterna kan ta sig dit. Det gäller inte minst tillgång till kollektivtrafiken. Liknande utredning och redovisning ska göras för cykeltrafiken inom ett cykelavstånd upp till 4 km. Anslutningar till Färentunavägen för gata och gc-väg ska redovisas.

Trafikrörelser, gatuhierarki, användning av gaturummet, gatukaraktärer och framtida trafikmängder ska analyseras. Hur angöring, tillgänglighetskrav, utryckningsfordon och renhållning både vad gäller sophämtning, plogning och snöupplag klaras, ska utredas och redovisas. En systemanalys av avfallshandling ska göras enligt checklista *Avfall Råd och anvisningar Ekerö kommun och Avfallsföreskrifter Ekerö kommun*.

Utrymme ska finnas för dagvattenhantering, vatten- och avloppsledning samt el och tele. Utredningen bör innehålla gatusektioner, riktlinjer för lutning av vägar och dimensionering av vändplatser som underlag till utrymmen som ska få trafikeringssändamål i detaljplanen.

Som underlag till en parkeringsutredning ska antalet arbetsplatser redovisas som en summa på antalet anställda som kommer finnas på plats samtidigt. Ekerö kommun hanterar ett grundvärde på 0,7 pp per anställd som underlag till parkeringsefterfrågan. Parkeringsefterfrågan för besökare, i tjänst eller som privatpersoner, redovisas separat. Eventuellt samnyttjande av parkeringsplatser för olika behov bör redovisas separat. Fördelningen på veckodagar och tider på dagar mellan olika parkeringsanledningar redovisas som underlag till kalkylen för effekten av samnyttjandet. För kalkyl om antalet cykelparkeringar och deras placering ska riktlinjer från Ekerö kommuns gång- och cykelvägplan 2015-2030 följas. Ytorna för bil- och cykelparkering ska redovisas, särskilt parkering för funktionsnedsatta och för tjänstebilar.

7.3.15 Förstudie och förprojektering VA (tas fram av Roslagsvatten)

Roslagsvatten AB tar fram förprojektering och kapacitetsutredningar för vatten och spillvatten. Eventuellt behov av bestämmelser i plankartan för att säkerställa släckvatten till området ska tillgodoses. VA utredningen utgår från Roslagsvattens tekniska handbok.

7.3.16 Markföroreningar

En riskbedömning om markföroreningar ska göras i Fas 1 och redovisas. Om bedömningen visar på markföroreningar ska detta utredas vidare i fas 2.

7.3.17 Avgränsnings-PM (MKB)

Se avsnitt 5. Betydande miljöpåverkan

7.3.18 MKB

Se avsnitt 5. Betydande miljöpåverkan

8. Medborgarinflytande

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 12e 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

9.1 Kommunens styrgrupp

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

9.2 Kommunens projektledare

- Cecilia Nordkvist, planarkitekt

9.3 Kommunens projektgrupp

- Joakim Bergsten, miljöstrateg
- Pepijn Klaassen, trafikplanerare
- Erik Edström, arkitekt
- Annika Ratzinger, barnkonsekvenskompetens
- Alice Wikström, exploateringsingenjör
- Pia Stålnacke, miljöingenjör
- Christian Eldheden, Roslagsvatten

9.4 Kommunens samordnare

- Lina Malm, samordnare exploatörsdrivna planprocesser

10. Förfarande och förslag på tidplan

Samråd	
Granskning	
Antagande	
Laga kraft	

11. Bilagor

Översiktsplan för Ekerö Kommun-till år 2030 med sikte på år 2050 <https://www.ekero.se/ekeros-utveckling-trafik/oversiktsplan-och-vision>

Ekerö kulturprogram

<https://www.ekero.se/download/18.553838ea17305720c321ec82/1597925412772/Eker%C3%B6%20kulturmilj%C3%B6program.pdf>

Kulturens övärld

<https://www.ekero.se/download/18.553838ea17305720c321eca7/1597925589194/Kulturens%20%C3%B6v%C3%A4rld.pdf>

Hästarnas Övärld <https://medborgare.ekero.se/welcome-sv/namnder-styrelser/socialnamndens-arbetsutskott/mote-2017-04-26/agenda/hastarnas-ovarld-samradpdf-1?downloadMode=download>

Ekerö kommuns riktlinjer för hästhållning

https://www.ekero.se/download/18.d9ec095172e6db9637def6/1593517955406/Riktlinjer_for_hasthallning_2019.pdf

Trafikplan <https://www.ekero.se/ekeros-utveckling-trafik/trafikplan>

VA-plan <https://www.ekero.se/ekeros-utveckling-trafik/va-plan>

Fornsök <https://app.raa.se/open/fornsok/>

Avfallshantering- råd och anvisningar för utrymmen och transportvägar

<https://www.ekero.se/download/18.d9ec095172e6db9637dac8/1593509007703/Avfall-Rad-Anvisningar.pdf>



Checklista för dagvattenutredningar i Ekerö Kommun version 3 - 2020-04-29

Södra Färingsö Ortsanalys 2010-07-13