

Kravspecifikation

Detaljplan för Vårdagsvägen

(del av Mörby 1:62 m.fl.) på Färingsö i

Ekerö kommun, Stockholms län

KS08/133

Innehåll

1. Bakgrund	3
2. Detaljplanens syfte	3
2.1 Behov av kommunala verksamheter inom planområdet	3
2.2 Kommersiell service	3
2.3 Vatten, avlopp och dagvatten.....	4
2.4 Trafik och infrastruktur	5
2.5 Bostäder	6
2.6 Natur- och rekreationsytor	7
2.7 Barnkonventionen	8
3. God bebyggd miljö.....	8
3.1 Behov av allmänna friytor	8
3.2 Struktur och gestaltning	9
3.3 Hälsa och säkerhet	10
4. Beroenden, synergieffekter och konsekvenser.....	10
5. Betydande miljöpåverkan.....	11
6. Genomförande	11
6.1 Genomförandebeskrivning.....	11
6.2 Exploateringsavtal	11
7. Behov av utredningar, PM och dylikt.....	12
7.1 Utredningar, PM och dylikt som behövs som underlag till utställning.....	12
7.2 Krav på utredningar, PM och dylikt.....	12
8. Kommunens projektorganisation	15
8.1 Kommunens styrgrupp	15
8.2 Kommunens projektledare.....	16
8.3 Kommunens projektgrupp	16
8.4 Kommunens samordnare	16
9. Förfarande och förslag på tidplan	16

1. Bakgrund

Järntorget inkom i september 2007 med en ansökan om planläggning för att möjliggöra styckning av fastigheten Mörby 1:62. I planförslaget ingår nu även Mörby 1:65 som ägs av Import-Export Aktiebolaget Kewittol och Mörby 1:64 som ägs av kommunen.

Fastighetsägaren till Mörby 1:65 överlåter åt Mörby-Färingsö Utveckling AB att överta planarbetet. En fullmakt från fastighetsägaren till Mörby 1:65 till Mörby-Färingsö Utveckling AB ska biläggas planavtalet.

Kommunstyrelsens arbetsutskott (KSau) beslutade i augusti 2008 att ge stadsarkitektkontoret i uppdrag att upprätta en detaljplan för Mörby 1:62. Ett planprogram för Mörby 1:62 och Mörby 1:65 sändes ut på samråd under hösten 2011.

I juni 2014 beslutade KSau att ge stadsarkitektkontoret i uppdrag att genomföra samråd för planförslaget. Samrådet ägde rum 23 juni – 12 september 2014. Utifrån de yttranden som inkom under samrådstiden bedömer planeringsenheten att dagvatten, markavvattning, miljö kvalitetsnormer för vatten och fastighetsgränser är särskilt viktigt att utreda och hantera i det fortsatta planarbetet. Markens geologiska förutsättningar, eventuella markföroreningar samt trafik behöver utredas vidare. Även utformning av struktur och volymer samt anpassning till befintlig miljö är frågor som måste utvecklas i det fortsatta planarbetet. En genomförandebeskrivning saknas och ska upprättas inför utställningen.

2. Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ca 20 nya bostadstomter på del av Mörby 1:62 och Mörby 1:65, samt utreda förutsättningarna för anslutning till kommunalt VA inom planområdet. Området är tänkt att innehålla friliggande en – och tvåbostadshus. Exploatering ska ske med hänsyn till befintlig landskapsbild och kulturmiljö. Vidare syftar detaljplanen till att bevara och utveckla de natur – och rekreationsvärden som finns belägna inom planområdet. Detaljplanen syftar även till att utveckla lämplig markanvändning genom att utreda och hantera frågor avseende bland annat dagvatten, markföroreningar och buller.

2.1 Behov av kommunala verksamheter inom planområdet

2.1.1 Utbildning, omsorg, fritidsgårdar och idrottsanläggningar

Ovanstående kommunala verksamheter är inte aktuella inom planområdet.

2.2 Kommersiell service

Kommersiell service är inte aktuellt inom planområdet.

2.3 Vatten, avlopp och dagvatten

Detaljplanen ska möjliggöra för anslutning till kommunalt VA för samtliga nya fastigheter i området. Ekerövatten AB, genom Roslagsvatten AB ska ges rådighet till mark för drift och underhåll av de allmänna VA-ledningarna inom detaljplaneområdet. I Vårdagsvägen och Mörbyvägen finns huvudledningar dragna i form av vatten och tryckspillvatten i LTA-system. Kringliggande område utgörs av LTA-system och troligtvis är detta även lämpligast inom detaljplaneområdet. En förprojektering ska göras av Roslagvatten AB som fastställer vilken lösning som ska tillämpas. E-område för eventuell pumpstation ska möjliggöras inom planområdet om Roslagsvatten uppger ett behov av det. Den föreslagna VA-lösningen ska uppfylla kraven i Roslagsvattens tekniska handbok.

Planförslaget ska visa en fungerande 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. Området ska inte omfattas av verksamhetsområde för dagvatten, vilket ska motiveras i planbeskrivningen genom att visa på förutsättningarna för dagvattenhantering inom kvartersmark. Det kan visa sig nödvändigt att reglera andel hårdgjord yta genom utökad lovplikt. Dagvattenutredningen får visa om en yta för gemensam dagvattenhantering kan komma att behövas inom planområdet. Förslaget ska utgå från upprättad dagvattenutredning. Checklisten för dagvattenutredningar i Ekerö kommun, version 3 – 2020-04-29 ska användas vid beställning och utförande av dagvattenutredning.

Inom planområdet sträcker sig utloppet för Berga Mörby dikningsföretag. Diket och kulverten inom planområdet behöver flyttas för att möjliggöra den exploatering som planeras. Diket är anlagt för att avvattna jordbruksmark uppströms, den nya dragningen ska dimensioneras så att den uppfyller sitt syfte för berörda fastigheter. Kulverten behöver även få en ökad kapacitet för att lösa den problematik som finns för fastigheter uppströms diket, som fått villkorat bygglov i detaljplan 770. En godtagbar lösning för placering, utformning och rening som uppfyller dagens miljökrav ska redovisas. Diket bör i så stor utsträckning som möjligt vara öppet och utformas på ett naturligt sätt med flacka kanter s.k. tvåstegsdike om det finns förutsättningar för det utan att försämra avrinningen. Detta för att inte försämra kapaciteten och reningsförmågan.

Exploatören ska visa att tillstånd enligt miljöbalken finns för den nya delen av diket/kulverten. Det finns en utredning uppförd av Jordbruksverket gällande Berga Mörby dikningsföretag 2015 (rev 2017). Utredningen redovisar ett förslag för att lösa dikesfrågan och kan ligga till grund för att komma vidare i processen. Lösningen på dikesfrågan behöver ske i överenskommelse med Berga Mörby dikningsföretag, berörda fastighetsägare, samfälligheter och eventuella gemensamhetsanläggningar samt andra berörda. En förprojektering, ansvarsfördelning, anmälan om vattenverksamhet från Länsstyrelsen (alternativt tillstånd hos Mark- och miljödomstolen) och markavvattning samt omprövning av dikningsföretaget hos Mark- och miljödomstolen, ska redovisas innan planförslaget ställs ut för utställning. Planprocessen får utvisa om planområdet kan komma att behöva utvidgas för att även inrymma det nya diket. Befintligt dike/kulvert måste vara ersatt innan detaljplanen antas och bygglov kan sökas.

2.4 Trafik och infrastruktur

På grund av planområdets läge på södra Färingsö kommer en genomtänkt trafikstruktur behövas. Kommunala verksamheter eller annan service finns inte i närområdet. För att skapa en passande boendemiljö bör området förankras i ett hållbart transportsystem som inte enbart är bilburet. På grund av kommunens Trafikstrategi, som har antagits sedan samrådsskedet, ska utställningshandlingarna kompletteras med en trafikutredning.

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. Detsamma gäller cykeltrafiken och cykelavstånd, upp till 4 km. I planbeskrivningen ska det redogöras för hur gång- och cykeltrafikanter tar sig från planområdet till närliggande skola, förskola, service m.m.

Under planarbetet ska det utredas om Mörbyvägen i anslutning till planområdet behöver göras tryggare genom att anlägga en gång eller gång - och cykelbana samt hastighetsdämpande åtgärder som till exempel avsmalningar på körbanan. Frågor om detta ska samrådaskas och om så behövs avtalas med vägföreningen före antagande. Då avståndet mellan planområdet och närmsta hållplats är relativt långt, är det viktigt att det finns en gen, trygg och säker väg för gående och cyklister till hållplatsen. Mörbyvägen ingår inte i planområdet men kommer brukas av och är viktig för de tillkommande fastigheterna. Finansiering av anläggande av GC-väg och säkerhetshöjande åtgärder utreds och ska framgå i genomförandebeskrivningen. I gällande detaljplan nr 770 möjliggörs en breddning av Mörbyvägen som ännu inte är genomförd. Västra delen av planområdet för detaljplan Vårdagsvägen bör planläggas som gång- och cykelväg/lokalgata för att Mörbyvägen ska kunna breddas ytterligare och säkerställa trafiksäkerhetsåtgärder samt utfartsförbud.

Det bör möjliggöras för en gång eller gång- och cykelväg från den nya lokalgatan ut mot Mörbyvägen. Denna kan antingen planläggas som *Natur- gång- och cykelväg* eller som GC-väg. Det ska även utredas om en förbindelse mot ridanläggningen söder om planområdet kan möjliggöras.

Inom planområdet ska lokalgatan utformas så att behov av vändplaner minimeras. Lokalgatan ska utformas så att den uppfyller kraven för utrycknings – och renhållningsfordon samt fullgod dagvattenhantering inklusive snöröjning. Vägsektioner och kurvutformningar ska redovisas.

Parkering ska anläggas inom tomtplats. Det ska även möjliggöras för besöksparkering inom området, 0,1 parkeringsplatser per bostadslägenhet.

En transformatorstation (E-område) ska anläggas inom planområdet. I planen ska det upprättas ett skyddsområde kring transformatorstationen enligt de riktlinjer som finns. Placering ska samrådaskas med berört elnätbolag.

Luftledning och markförlagda el- och teleanläggningar i planområdet och dess närhet måste beaktas i planarbetet. Det ska redovisas i planhandlingarna.



Illustration 1. Bruna pilar visar förslag på sträckning av gångstråk mot Mörbyvägen och Fågelängens gård.

2.5 Bostäder

Området ska utvecklas med nya fastigheter för bostadsändamål. De nybildade bostadsfastigheterna ska ligga utanför strandskyddat område och förhålla sig till den hästverksamhet som finns söder om planområdet. Det är av stor vikt att planförslaget inte inskränker på hästverksamheten. Enligt kommunens riktlinjer (*Hästarnas Övärld, 2017-08-25*) bör ingen ny mark tas i anspråk för bebyggelse som försvårar hästhållning i området för detaljplanen. Hästverksamheten måste redogöras närmare i planbeskrivningen och ett lämpligt avstånd ska redovisas. Nya riktlinjer för hästhållning antogs av miljönämnden 2019-06-12 § 29, som ska ligga till grund för planens utformning.

I det fortsatta planarbetet kan det studeras om en del av fastigheterna kan minska till 800 kvm. Det ska även utredas var det kan lämpa sig för tvåbostadshus och var det ska vara enbostadshus. VA-kapaciteten ska utredas och bebyggelsen får ej överskrida vad som framkommer av utredningen. Uppförande av en- eller tvåbostadshus ska motiveras utifrån fastighetsstorlek och landskapsbild. Fastigheter som angränsar till naturmarken i söder ska inte vara mindre än 1000 kvm. Mindre fastighetstorlek kan eventuellt lämpa sig inne i bostadsområdet men då inte mindre än 800 kvm. Byggrätten anpassas i proportion till fastighetshetsstorlek, maximalt en total byggnadsarea på 20 %. Det är viktigt att området förses med tillräcklig friyta, både inom bostadsfastigheter och allmän plats, som är lämplig för lek och utevistelse. Hänsyn ska tas till att bebyggelse utöver det planen medger kan tillkomma enligt 9 kap 4 § PBL.

Det måste utredas hur stor andel av fastigheten som kan bebyggas och anläggas med parkeringsplats. 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).



Illustration 2. Vitt/ljust område visar förslag på avgränsning för fastigheter om minst 800 kvm.

2.6 Natur- och rekreationsytor

I planområdets östra del finns ett skogsparti som angränsar till Mälaren. Området omfattas av strandskydd och ska fortsättningsvis vara tillgängligt för allmänheten. Det fortsatta planarbetet får utreda lämpligheten i att planlägga en del av vattenområdet för en gemensam brygga. Det är inte lämpligt att anlägga en privat brygga avsedd endast för de boende i planområdet. I det fortsatta planarbetet behöver det presenteras hur naturmarken och en eventuell brygga hålls tillgänglig för allmänheten. Visar det sig svårt att säkerställa detta kan det vara lämpligt att inte anlägga en brygga. Kommunen ansöker om upphävande av strandskydd hos länsstyrelsen om planarbetet visar att det finns särskilda skäl för det.

Den tallbeväxta kullen vid Mörbyvägen ska bevaras som ett mindre naturområde. Inom detta område får markens höjd inte ändras och det krävs marklov för fällning av träd. Träd som kräver marklov får inte fällas om det inte är nödvändigt på grund av att naturvårdsskäl eller utgör en säkerhetsrisk. Det är viktigt att trädens rötter skyddas från skada och förgiftning. Detta måste tydliggöras i plankartan med relevanta planbestämmelser. Naturområdena i öst och väst ska vara sammankopplade så att det går att ta sig från vattnet till tallkullen via naturmark inom planområdet. Det ska finnas tydliga och tillgängliga entréer till de båda naturområdena i planen.

Tillräckliga ytor för lek ska redovisas. Då det fortsatta planarbetet kan leda till mindre fastighetsstorlekar kan det bli nödvändigt att möjliggöra för en lekplats inom området. Lekplatsen kan med fördel förläggas i anslutning till naturmark. Lekplatsen ska placeras och utformas utifrån så goda förutsättningar som möjligt vad gäller sol- och skuggförhållanden, fritt från biltrafik, tillräcklig friyta och möjlighet för barn att på egenhand ta sig till och från lekplatsen. Om det är möjligt, med hänsyn till befintliga förutsättningar, ska lekytan ges en naturlig karaktär. Detta innebär att uppvuxna träd och buskar samt befintliga stenar och topografi bevaras. Lekplatsen ska vara tillgänglig, både att ta sig till och använda.

I planarbetet ska det utredas vem som ska vara huvudman för naturmark och lekplats.



Illustration 3. Gröna pilar visar föreslag på passager till naturmark och orange cirkel visar förslag på lokalisering av lekplats.

2.7 Barnkonventionen

Alla detaljplaner ska utformas i enlighet med barnkonventionen, särskilt artikel 2, 3, 6 och 12. Vid alla åtgärder som rör barn ska i första hand beaktas vad som bedöms vara barnets bästa. Om det finns två eller fler alternativ, eller mer än en tolkning, ska den lösning väljas som bäst tillgodoser barnets 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. Exploatören ska kunna visa på att planförslaget är för barnens bästa och följer barnkonventionen.

En integrerad barnkonsekvensutredning ska göras av exploatören och arbetas in i utställningsförslaget. Det är byggaktörens ansvar att barnets perspektiv arbetas in i förslaget. Viktiga aspekter är bland annat:

- Vardagslivet, trygghet, tillgänglighet och rörelsefrihet
- Rätt till lek, lärande och mötesplatser
- Hälsa och säkerhet

En barnkonsekvensanalys (BKA) kommer göras av kommunen inför beslut. Planeringsenheten gör den slutgiltiga bedömningen av planens påverkan på barn.

3. God bebyggd miljö

3.1 Behov av allmänna friytor

Naturmark inom strandskyddat område samt i planområdets västra bevaras för allmänna friytor och ska hållas tillgänglig för allmänheten. Det är viktigt att den nya bebyggelsen inte förhindrar att det

går att ta sig till naturmarken inom planområdet eller att naturområdet uppfattas som privat. Mellan bostadsfastigheterna behöver det skapas passager för att förhindra barriärer mot naturmarken. Det kan även uppkomma behov av en lekplats inom planområdet. Se mer under rubriken *Natur – och rekreationsytor*.

3.2 Struktur och gestaltning

I kommunens gestaltningspolicy 2015-10-06 och översiktsplan 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.

Följande målpunkter från gestaltningspolicyen gäller för detaljplan för Vårdagsvägen:

- Den bebyggda miljön präglas av småskalighet, variation och omsorg om detaljer
- Tar hänsyn till och inspireras av geografiska och historiska särdrag men speglar även moderna värden
- Har ett samspel mellan konst, arkitektur och landskap
- Allmänna platser ska underlätta för möten mellan människor

Projektet ska växa från platsens kontext (PBL, 2 kap § 6). Ekerö är en säregen kommun med tydlig identitet som bygger på en lång tradition av att bevara och framhäva den rika natur- och kulturmiljön. Byggnadernas gestaltning och planens struktur behöver konkretisera detta. Planen ska identifiera och bygga vidare på områdets och närområdets kvaliteter. Tillkommande bebyggelse ska samverka med naturen, det öppna landskapet och kringliggande bebyggelsestruktur. Projektets arkitektoniska idé ska vara tydligt kommunikerbar i plan och arkitektur.

Bebyggelsens täthet, nockhöjd, takvinklar och möte med omgivningarna måste studeras vidare i det fortsatta planarbetet. Utformningsbestämmelserna i plankartan måste ses över för att bättre passa platsens förutsättningar. Hänsyn ska tas till utblickar och genomblickar för att bevara känslan av landsbygd i området. Placering av bebyggelsen bör dras in från naturmark och det öppna landskapet för att skapa en mjukare övergång mot landskapet. Storleken på fastigheter som angränsar mot det öppna landskapet ska inte vara mindre än 1000 kvm. Byggnadshöjd och fastighetsstorlek behöver anpassas utifrån bebyggelsens placering. Områdets mitt har inte samma känslighet och kan eventuellt utformas med mindre fastigheter, ej mindre än 800 kvm. Det är viktigt att området fördes med tillräcklig friyta, både inom bostadsfastigheter och allmän plats, som är lämplig för lek och utevistelse. Byggrätterna måste anpassas utifrån fastighetsstorlek och hänsyn ska tas till att bebyggelse utöver det planen medger kan tillkomma enligt 9 kap § 4 PBL.

Stor vikt måste läggas på kringliggande utemiljö och gemensamma ytor. Det är viktigt att kopplingen till vattnet stärks. Området ska utformas så att kringliggande natur tillgängliggörs och kopplas samman. Naturmarken ska tillgängliggöras både visuellt med fri sikt mellan hus och fysiskt med passager in till naturområdena. Naturmarken ska upplevas allmän och i angränsning till naturmarken kan det eventuellt behöva möjliggöras för en lekplats.

Ett gestaltungsprogram ska tas fram i samråd med planeringsenheten.

Gällande gestaltungs-policy ska följas.

3.3 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.

Inför beslut om antagande ska kommunen ta ställning till om planlägningsprocessen visar att mark- och vattenområdet är lämplig för den bebyggelse och de byggnadsverk som planen avser. Exploatören ska under planlägningsprocessen ha gjort de undersökningar och de utredningar som behövs för att kommunen utifrån det ska kunna bedöma om planen ska antas.

Inom fastigheten Mörby 1:62 har det bedrivits jordbruk och inom Mörby 1:65 har det bedrivits olika miljöfarliga verksamheter. Detta innebär att det finns en risk för förorenad mark inom planområdet. Markföroreningar ska utredas vidare under planarbetet och förslaget ska kunna redogöra för att marken är lämplig för planerad användning.

I samband med planläggning måste jord-, berg- och vattenförhållanden samt risken för olyckor och erosion beaktas. Planförslaget måste visa att det finns en god uppfattning om de geotekniska förutsättningarna och att marken är lämplig för planens syfte och genomförande.

Planförslaget ska visa ett tillräckligt skyddsavstånd mellan hästverksamheten och de bostäder och tomter som planeras för att undvika olägenheter för människors hälsa, till exempel i form av lukt, buller, flugor och allergener.

Flygningar från Skå Edeby flygfält orsakar buller vid planområdet. Planförslaget ska redovisa att bullervärdena inom planerad bostadsbebyggelse ligger inom värdena i gällande flygbullerförordning.

4. Beroenden, synergieffekter och konsekvenser

Ytterligare bostäder inom Mörby kommer innebära en högre belastning på vägarna. Vårdagsvägen kan upplevas smal och möte med bilar trångt. Ett större behov av gång- och cykelvägar kan uppstå längs Mörbyvägen. Även korsningen Mörbyvägen/Färentunavägen kommer belastas ytterligare med fler bilar och gående som ska korsa Färentunavägen.

Mörby är ett område med många barnfamiljer. Planförslaget och flera avstyckningar norr om planområdet kan leda till ett större behov av skol- och förskoleplatser. Fler barn och unga i området kommer också öka behovet av platser för lek i närområdet vilket till viss del kan lösas genom att möjliggöra för lekplats inom planområdet samt den naturmark som bevaras.

Planförslaget är beroende av att det dike som finns i området ersätts av en ny dragning. Detta måste göras på korrekt sätt så att den nya dragningen möjliggör för dagens krav på avvattning och rening. En felaktigt utformad avvattning kan leda till översvämning och utsläpp av föroreningar till Mälaren och det kan även innebära en fara för barn. Tydliga avtal och eventuellt ett utökat planområde för att få med diket i detaljplanen behövs för att säkerställa att diket utformas som planerat.

Fastigheter inom plan 770 är beroende av att frågan om diket löses för att kunna få beviljat bygglov. Flera fastigheter har en byggrätt som villkorats och ej kan beviljas innan avrinningsfrågan är löst.

Planförslaget kan få konsekvenser för Fågelängens gård om bebyggelsen placeras för nära. Bostadstomter för nära stall, hagar eller gödsel förvaring kan leda till inskränkningar på gårdens verksamhet. Ridsport är en verksamhet som nyttjas av många barn och framförallt flickor, att bevara de möjligheter till hästverksamhet som finns på Södra Färingsö är av stor vikt.

5. Betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning daterad 2011-07-06 har upprättats. Planeringsenheten har gjort bedömningen att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras.

Kommunen har utrett behovsbedömningens giltighet. Det saknas ett politiskt beslut gällande befintlig behovsbedömning och lagen har ändrats sedan den togs fram, detta innebär att en undersökning om betydande miljöpåverkan ska göras av kommunen.

6. Genomförande

6.1 Genomförandebeskrivning

En separat genomförandebeskrivning ska tas fram som redovisar frågor så som exempelvis;

- Huvudmannaskap
- Dikesflytt
- Fastighetsreglering
- Utbyggnad av vägar och VA
- Ledningar (el och tele) med tillhörande e-områden
- Dagvatten
- Avfallshantering
- Gemensamhetsanläggningar
- Avtal

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

6.2 Exploateringsavtal

Exploateringsavtal kan komma att behöva tecknas med Kommunstyrelsen genom Teknik- och exploateringskontoret avseende utbyggnad av allmän platsmark och andra genomförandefrågor.

7. Behov av utredningar, PM och dylikt

7.1 Utredningar, PM och dylikt som behövs som underlag till utställning

- Barnkonsekvensanalys (tas fram av planeringsenheten)
- Integrerad barnkonsekvensutredning
- Miljöteknisk markundersökning
- Dagvattenutredning
- Avvattningsutredning
- Geotekniskutredning
- Trafikutredning
- VA-utredning (tas fram av Roslagsvatten)
- Flygbullerutredning

- Fastighetsgränsutredning (plangräns)
- PM Utbyggnadsordning/genomförande
- PM Systemanalys avfallshantering
- Gestaltningprogram
- Skötselplan för naturmark

7.2 Krav på utredningar, PM och dylikt

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

Gjorda utredningar kan behöva aktualiseras inför varje nytt planskede.

7.2.1 Barnkonsekvensanalys (tas fram av kommunen)

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

7.2.2 Integrerad barnkonsekvensutredning

En integrerad barnkonsekvensutredning ska göras och arbetas in i utställningsförslaget. 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:

- Vardagslivet, trygghet, tillgänglighet och rörelsefrihet
- Rätt till lek, lärande och mötesplatser
- Hälsa och säkerhet

Planeringsenheten gör den slutgiltiga bedömningen av planens påverkan på barn.

7.2.3 Miljöteknisk markundersökning

Syftet med undersökningen är att fastställa föroreningsituationen inom fastigheterna för att tillse att marken är lämplig för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet. Undersökningen ska ske i samordning med dagvattenutredningen.

Mörby 1:62 har tidigare varit åkermark. Provtagningen kan vara översiktlig med några få samlingsprover i mark inom planområdet. Det är viktigt att rätt analysparametrar väljs utifrån vilka bekämpningsmedel som använts inom jordbruket.

Inom Mörby 1:65 har det tidigare bedrivits olika miljöfarliga verksamheter. Det har även förekommit eldning av avfall och mellanlagring av avfall inom fastigheten. Inför den miljötekniska undersökningen behöver en historisk inventering av fastigheten genomföras för att resultatet ska bli representativt. Provtagning ska ske i mark och eventuellt grundvatten beroende på vad som framkommer i den historiska inventeringen.

Provtagningsplanen ska samrådats med miljöenheten innan provtagning påbörjas. Även framtagande av eventuella platsspecifika riktvärden ska tas fram i samråd med miljöenheten.

Rapport med resultat från den miljötekniska undersökningen inom fastigheterna ska redovisas till miljöenheten. Rapporten ska även innehålla riskbedömning och förslag på eventuella åtgärder.

Undersökningen ska ske i samordning med dagvattenutredningen.

7.2.4 Dagvattenutredning

En ny dagvattenutredning ska tas fram då utförd utredning inte 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 ska även undersöka påverkan utanför planområdet. Utredningen bör utgå från att marken kan bli hårdgjord i framtiden och hänsyn ska även tas till klimatförändringar.

Checklistan för dagvattenutredningar i Ekerö kommun, version 3 – 2020-04-29 ska användas vid beställning och utförande av dagvattenutredning. Dagvattenutredningen ska föregås av en miljöteknisk markundersökning. Utredningen ska visa förslag, gärna i form av en skiss, på var och vilka ytor som behövs för fördröjning, rening m.m.

7.2.5 Avvattningsutredning

Befintlig utredning utförd av Jordbruksverket angående ändring av Berga Mörby dikningsföretag år 1923 (dat 2015, rev 2017) kan hanteras inom planarbetet. Dikesfrågan kan utredas separat eller samordnat med dagvattenutredningen. Utredningen ska säkerställa att kulverten dimensioneras och utformas för den kapacitet som krävs för befintligt och tillkommande behov samt på ett sätt som inte försämrar kvaliteten på vattnet som når Mälaren. Utredningen ska se på om det är möjligt att utforma diket på ett naturligt sätt med flacka kanter s.k. tvåstegsdike och meandrande sträckning för att skapa en fördröjning och bättre rening.

En förprojektering av det nya diket med tillhörande kulvert ska presenteras. Hur diket ska utformas, dimensioneras, vilken lutning som krävs, hur stort upptagningsområde och att reningen inte försämras samt hur ofta det är vatten i diket är frågor som ska bevaras. Barns säkerhet är också en viktig aspekt, vilka skyddsåtgärder som kan vara nödvändiga ska presenteras.

7.2.6 Geoteknisk utredning

Den geotekniska undersökningen ska beskriva förutsättningarna vad gäller topografi, grundvattennivåer, 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 i planområdet är lämplig för ändamålet och vilka eventuella åtgärder som krävs för att detta ska uppnås.

7.2.7 Trafikutredning

En trafikutredning ska tas fram med syftet att analysera trafikrörelser och trafikmängder, definiera gatuhierarki och användning av gaturummen samt gatukaraktärer. På grund av kommunens nya trafikstrategi, som har antagits sedan samrådsskedet, bör en trafikutredning genomföras. Den bör omfatta en trafikprognos och hur denna trafik påverkar kapaciteten på befintlig och tillkommande infrastruktur.

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. Detsamma gäller cykeltrafiken och cykelavstånd, upp till 4 km. Utredningen ska även redovisa hur man tar sig till närliggande skola, förskola, service m.m. på cykel eller till fots.

Korsningen Mörbyvägen/Färentunavägen belastas ytterligare med fler bilar på grund av exploateringen. Utredningen får visa upp trafikstringen och hur den kommer förhålla sig mot framtida trafikintensiteter på Mörbyvägen och korsningen (referensår 2045).

Trafikutredningen bör även omfatta en utredning om hur hållbart resande kan främjas. Parkeringsafterfrågan bör kalkyleras och disponering av besöksparkering som inte kommer ske på kvartersmark får redovisas.

En körspårsanalys behöver upprättas som redovisar framkomlighet för räddningstjänst, renhållning, uppställningsytor och svängradie.

Vägsektioner och kurvutformning över hela vägområdet ska redovisas. Vägutbyggnaden ska samrådas med Teknik- och exploateringsenheten och vägföreningen i god tid för eventuella revideringar inför utställning.

7.2.8 VA-utredning (tas fram av Roslagsvatten)

Roslagsvatten AB tar fram kapacitetsutredningar för vatten och spillvatten. Det behöver utredas hur ledningsnätet nedströms exploateringen påverkas (risk för dämning samt risk för påverkan på bräddlösning vid Brandholmens pumpstation). Eventuellt behov av bestämmelser i plankartan för att säkerställa släckvatten till området ska tillgodoses.

VA utredningen utgår från Roslagsvattens tekniska handbok.

7.2.9 Flygbullerutredning

Skå Edeby flygfält ligger i närheten av planområdet och innebär inflygningar över området. En flygbullerutredning gjordes av WSP år 2014. Sedan utredningen utfördes har en ny trafikbullerförordning tillkommit. Bullerutredningen måste vara aktuell inför utställningen och uppdateras utifrån den nya förordningen.

7.2.10 Fastighetsgränsutredning

Det finns outrett vatten och uppgrundad mark inom planområdet. En gränsutredning ska göras. Plangränsen ska gå i eller inom fastighetsgräns för Mörby 1:65 och 1:63.

7.2.11 PM Utbyggnadsordning/genomförande

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

Utbyggnadsordningen kan redovisas genom en checklista.

7.2.12 PM Systemanalys avfallshantering

En enklare beskrivning av hur kraven i *Avfall Råd och anvisningar Ekerö kommun* respektive *Avfallsföreskrifter Ekerö kommun* uppfylls ska presenteras. Om så behövs skall avfallshanteringen återspeglas i plankartan.

Beskrivningen ska samrådas med Teknik- och exploateringsenheten i god tid för eventuella revideringar inför utställning.

7.2.13 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.

Gestaltningsprogrammet ska innefatta en illustrationsplan som redovisar volymer och placering av byggnader, lekplats, fördröjningsanläggningar för dagvatten, gatans utformning, ytor för snöupplag m.m.

Gestaltningsprogrammet ska tas fram enligt kommande anvisningar från planeringsenheten.

7.2.14 Skötselplan för naturmark

En skötselplan ska tas fram för naturmarken inom allmänplatsmark enligt senare anvisningar.

8. Kommunens projektorganisation

8.1 Kommunens styrgrupp

- Emma Embretsen, planeringschef

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

8.2 Kommunens projektledare

- Julia Uhrdin, planarkitekt

8.3 Kommunens projektgrupp

- Daniel Andersson, exploateringsingenjör
- Joakim Bergsten, miljöstrateg
- Pepijn Klaasen, trafikplanerare
- Erik Edström, arkitekt
- Ulf Aronsson, miljötekniker
- Christian Eldheden, Roslagsvatten

8.4 Kommunens samordnare

- Lina Malm, samordnare exploatörsdrivna detaljplaner

9. Förfarande och förslag på tidplan

Detaljplanen hanteras enligt plan- och bygglagen 1987:10 (ÄPBL) då beslut om planläggning av det aktuella området gavs innan den 2 maj 2011. Enligt övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen 2010:900 ska äldre föreskrifter ”fortfarande gälla för mål och ärenden som har påbörjats före den 2 maj 2011 och mål och ärenden som avser överklagande av beslut i ett sådant mål eller ärende till dess målet eller ärendet är slutligt avgjort”.

Detaljplanen tas fram med normalt förfarande.

Preliminär tidplan:

Samråd	Q3 2014
Utställning	Q2 2022
Antagande	Q4 2022
Laga kraft	Q4 2022