

Kommunstyrelsen

Holger Nilsson
Planarkitekt
holger.nilsson@ekero.se

Kravspecifikation gällande detaljplan för Stockby 10:2 m.fl. (Västra Törnby)

Dnr KS21/218

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen godkänner kravspecifikationen gällande detaljplan för Stockby 10:2 m.fl. (Västra Törnby).

Sammanfattning av ärendet

Exploatörer avser att upprätta detaljplan för sina fastigheter i västra Törnby, i Stenhamra tätorts östra utkant. Det planeras för 150–190 bostäder i form av parhus, radhus, småhus och enstaka lägre flerfamiljshus, samt en förskola. Aktuellt område består som helhet idag av skogsdungar och öppna ängsytor. Detaljplanen ska hanteras enligt Ekerö kommuns modell för exploatörsdrivna planprocesser, varpå en kravspecifikation har tagits fram.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande – Kravspecifikation gällande detaljplan för Stockby 10:2 m.fl. (Västra Törnby), 2021-10-06.

Kravspecifikation gällande detaljplan för Stockby 10:2 m.fl. (Västra Törnby), 2021-10-06.

Ärendet

Kommunstyrelsen beslutade i juni 2017 om planuppdrag för etapp 1 av Törnbyområdet. Det innefattade ett område från Stenhamra tätorts östra utkant till Törnudden som ligger mellan Svanhagen och Stenhamra. Inför arbetet med kravspecifikationen har planeringsenheten gjort bedömningen att västra delen av etapp 1 istället bör utgöra planområde. Detta då flertalet fastighetsägare inom ordinarie etapp 1 inte önskat delta i planarbetet samt för att möjliggöra en mer effektiv planprocess. Utgångspunkten i denna kravspecifikation är därför att västra delen av etapp 1 utgör planområde, vilket huvudsakligen inkluderar fastigheterna Stockby 10:2, Eknäs 1:5 och Eknäs 1:7. Dessa fastigheter har erhållit positiva planbesked under år 2015 och 2016.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförande av nya bostäder och att dessa ska kunna anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. En god boendemiljö avseende hälsa,

säkerhet och gestaltning ska skapas med idén om en trädgårdsby som utgångspunkt. Byggnader och struktur ska präglas av genomtänkt och varierande gestaltning avseende form, material och kulör som relaterar till Stenhamras befintliga radhusbebyggelse och den lantliga omgivningen. Bebyggelsens täthet ska spegla både Stenhamra och den lantliga karaktären i omgivningen där visst bevarande av befintlig natur ska säkerställas i strukturen i form av både offentliga och privata ytor. Syftet är även att säkerställa att befintligt stall i norr inte inskränks som en följd av detaljplanens genomförande. Detaljplanen ska även beakta eventuell framtida exploatering öster om planområdet genom att öppna upp för kopplingar av grön- samt gång- och cykelstråk. I samband med planarbetet avses befintlig gång- och cykelväg längs del av Stenhamravägen säkerställas som allmän plats.

Planeringsenheten bedömer att översvämningsrisk, markföroreningar, skyddsavstånd till stall, dagvatten, naturvärden, trafik, buller, geoteknik, barnkonsekvenser, rättigheter och fastighetsgränser behöver utredas. En central knäckfråga för planarbetet är att hantera är det dike som sträcker sig i östra plangränsen och som tillhör ett markavvattningsföretag. Del av planområdet utgör båtnadsområde som tillhör företaget.

Ekerö kommuns översiktsplan (2018) föreslår platsen som nytt bostadsområde och det betonas att låglänt mark behöver hanteras för att förhindra översvämningsrisk. För området har det allmänna intresset att tillskapa bostäder vägts mot bevarandet av jordbruksmark. Marken nyttjas dock inte som jordbruksmark i dagsläget. Kommunen har gjort bedömningen att byggande av nya bostäder och verksamheter nära regioncentrum och i goda kollektivtrafiklägen utgör väsentligt samhällsintresse.

En kravspecifikation har tagits fram för det fortsatta arbetet med detaljplanen. Kravspecifikationen innehåller kommunens önskemål om utveckling och syfte med detaljplanen avseende bland annat natur, trafik, struktur, gestaltning samt hälsa och säkerhet. Vidare innehåller den preliminära ställningstaganden kring vilka utredningar och andra underlag som krävs. Kravspecifikationen innehåller även information om val av förfarande, vilka som ingår i kommunens projektgrupp och en preliminär tidplan.

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

Beslutet expedieras till

Planeringsenheten

Tommie Eriksson
Miljö- och stadsbyggnadschef

Emma Embretsen
Planeringschef