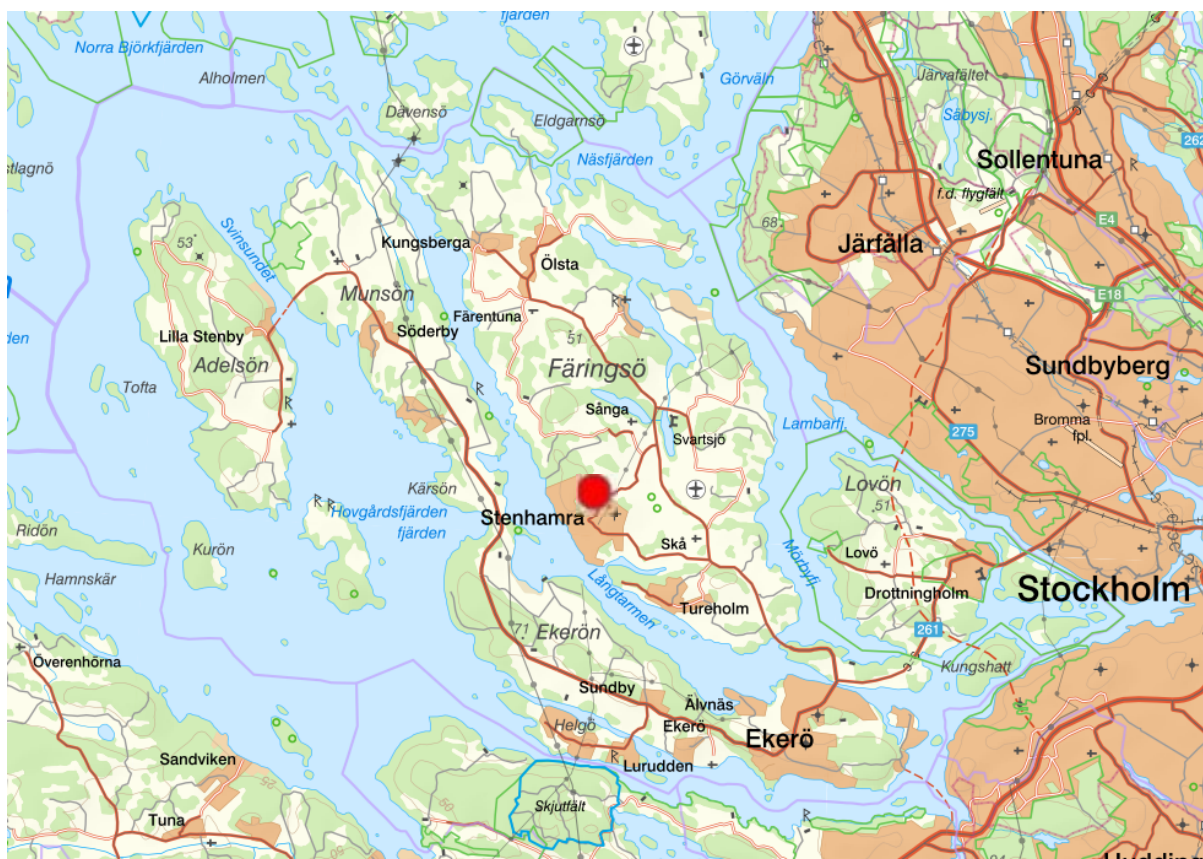


# KRAVSPECIFIKATION

Detaljplan för Stockby 3:13 och 4:41 (Stenhamra norra) på  
Färingsö Dnr:KS22/383

Ekerö kommun, Stockholms län

Publiceringsdatum: 2023-05-17 rev 2023-05-31





## Innehåll

Innehåll.....	2
1.  Projektförutsättningar.....	3
1.1  Planens omfattning och preliminära plangräns.....	3
1.2  Projektfakta.....	4
1.3  Preliminärt syfte med detaljplanen.....	4
1.4  Målsättningar med detaljplanen.....	5
1.5  Preliminär tidplan.....	5
2.  Frågor av särskild vikt vid kommande planprövning.....	6
3.  Risker och konsekvenser.....	8
3.1  Identifierade risker för planens genomförande.....	8
3.2  Tidig bedömning av planprojektets ekonomiska konsekvenser.....	8
3.3  Roller och ansvar under planprövningen.....	9

## 1. Projektförutsättningar

### 1.1 Planens omfattning och preliminära plangräns

Detaljplaneområdet ligger norr om Stenhamra centrum och omfattar delar av fastigheten Stockby 3:13, Stockby 4:41 och del av den kommunägda fastigheten Stockby 1:298. I norr angränsar ett rekreationsområde med elljusspår. Föreslaget område angränsar till befintlig bostadsbebyggelse som består av både radhus och fristående villor. Detta skapar goda förutsättningar för föreslagna bebyggelse att bli en naturlig utbyggnad av samhället. Området har även en strategiskt bra placering med närheten till Stenhamras centrum och dess serviceutbud med flera skolor, förskolor samt kommersiell service inom 500 m.

#### Översiktsplan

Området är i översiktsplanen utpekade som nytt bostadsområde. Stenhamra ingår även i det i översiktsplanen utpekade tätortsbandet där merparten av kommunens nytillkommande bebyggelse föreslås att placeras.

#### RUFS 2050

I RUFS 2050 är området utpekade som en landsbygdsnod. En landsbygdsnod är en ort som har betydelse för den omgivande landsbygden och som bedöms ha potential att utvecklas som både nod och bostadsort. I RUFS 2050 finns det riktlinjer som Regionen bedömer är lämpliga att förhålla sig till när kommunen planerar sin utveckling.



Figur 1: Karta som redovisar detaljplanens preliminära utredningsområde i rött.

## 1.2 Projektfakta

<b>Markägare:</b> Bonava och Ekerö kommun
<b>Exploatör:</b> Bonava
<b>Befintlig markanvändning:</b> Ej planlagt. Används som rekreationsområde samt angöring till skogen norr om planområdet.
<b>Föreslagen markanvändning:</b> Bostäder. Utreda behov av LSS-boenden och förskola.
<b>Tidigare beslut och ställningstaganden avseende planbesked:</b> Kommunstyrelsen beslutade 15 oktober 2019 § 121 att ge positivt planbesked för att pröva ny bostadsbebyggelse. I planbeskedet planerades det för cirka 100 bostäder. Exakt antal bostäder utreds i planarbetet.



Figur 2 Tidig skiss som skickades in i samband med ansökan om planbesked (Bonava, 2019).

## 1.3 Preliminärt syfte med detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus, radhus samt en- och tvåbostadshus. Den nya bebyggelsen ska tillskapa en ny årsring i Stenhamra och ha ett varsamt möte med naturen. Gestaltningen och strukturen ska hämta inspiration från naturen och närliggande bebyggelseområden. Den nya bebyggelsen ska ha en subtil variation med omsorgsfulla detaljer och ge ett modernt pittoreskt uttryck. Detaljplanen ska även utreda behovet av förskola och LSS-boende (bostad med särskild service för vuxna enligt lagen om stöd och service). Hänsyn ska tas till naturvärden och områdets närhet till skogen norr om planområdet. Detaljplanen ska säkerställa goda natur- och parkmiljöer samt en tydlig entré till skogsmarken och elljusspåret norr om planområdet.

Detaljplanen syftar även till att utreda och planlägga för det i översiktsplanen utpekade vägreservatet.

Stockby 3:13 (2), se den södra markeringen i figur 1, har ingen utpekad användning i planbeskedet, dock bedöms det möjligt att utreda en lämplig markanvändning om behovet uppstår inom detaljplanearbetet.

#### **1.4 Målsättningar med detaljplanen**

Målsättningen med projektet är att genomföra översiktsplanens intentioner samt arbeta mot befolkningsmålet. Nya bostäder utgör ytterligare underlag för service m.m. samt underlättar för framtida lovhantering. Bebyggelsen ska tillskapa en ny årsring med goda boende- och gårdsmiljöer. Boende ska ha tillgång till friytor inom fastigheten.

#### **1.5 Preliminär tidplan**

Beslut om kravspecifikation 2023-06-12 (tåg 5)

Den preliminära tidplanen för projektet är:

<b>Start av planarbetet</b>	Kvartal 3, 2023
<b>Samråd</b>	Kvartal 2, 2024
<b>Granskning</b>	Kvartal 5, 2025
<b>Antagen detaljplan</b>	Kvartal 3, 2025

## 2. Frågor av särskild vikt vid kommande planprövning

Nya frågor av särskild vikt kan komma att tillkomma under planarbetets gång.

Förutsättningar:

- Trafik
  - Vägreservatet.
  - Gatustruktur & Trafiksäkerhet (planerad skola på Stockby 1:298)
  - Gång- och cykelbana
- Riksintresse för rörliga friluftslivet
- Naturvärden
- Rekreation och friytor.
  - Ta hänsyn till eventuella naturvärden i mötet mellan skogsområdet och ny bebyggelse.
  - Tillskapa en entré till rekreationsområdet norr om plangränsen
  - Natur- och parkmiljöer inom planområdet
- Dagvatten- och skyfallshantering.
  - Markavvattningsföretag
  - Vattenskyddsområde.
- Samordning med pågående planarbeten, detaljplan för del av Stockby 1:298 (Stenhamra skolområde) KS22/260 samt detaljplan för Stockby 3:19 m.fl. (Stenhamra centrum, del 2)KS15/141 i närheten av Stockby 3:13 och 4:41.
  - Uppdimensionering av det kommunala vatten- och avlopps nätet.
- Jordbruksmark
- Fastighet Stockby 1:298 mellan Stockby 3:31 och 4:41 samt Stockby 4:146
- Avfall
- Sociala konsekvenser
  - Barnkonsekvenser
  - Trygghetsaspekter
- Grundkarta
  - Fastighetsbestämning
- Struktur och gestaltning:
  - Utreda en för platsen lämplig strukturplan
  - Lämplig variation av typologier
  - Ett kvalitativt möte mellan bebyggelse och offentliga miljöer
  - Gestaltning av hög kvalitet med koppling till områdets historia och utveckling
- Offentlig service
  - Utreda behov av förskola
  - Utreda behov av LSS-boenden

### Förutsättningar

#### Trafik

I Ekerö kommuns gällande översiktsplan finns ett utpekad vägreservat som ska förbinda norra

delen av Uppgårdsvägen med Solbackavägen. Delar av det vägreservatet ska ingå i detaljplan för Stockby 3:13 och 4:41 (Stenhamra norra) och resterande del ingår i den angränsande detaljplanen Stenhamra skolområde del 3.

Gatunätet inom bostadsområdet ska utformas och dimensioneras enligt VGU i den mån det är möjligt. Avsteg görs i dialog med Ekerö kommun. Kommunens dokument 'Råd och anvisningar om avfall' ska användas som underlag. Gatunätet ska dimensioneras utifrån räddningstjänstens behov.

Söder om det utpekade vägreservatet planerar kommunen för en ny skola (detaljplan för Stenhamra skolområde del 3). Detaljplanen behöver säkerställa en god trafiksäkerhet samt säkra skolvägar i området.

I planarbetet ska gång- och cykelbana utredas inom vägområdet för vägreservatet.

#### Rekreation och friytor

Norr om detaljplaneområdet finns ett elljusspår och en ridväg. Planområdet används för rekreation och nyttjas bland annat av förskolor och skolor. Detaljplanen behöver ta hänsyn och säkerställa fortsatt tillgänglighet till rekreationsområdet samtidigt som det i genomförandet behöver tillskapas en entré till platsen. Planområdet ska tillgodose de boendes behov av rekreationsytor för återhämtning, lek och möten. Alla platser där barn ska vistas ska utformas så att de är trygga och tillgängliga för alla barn. Ytor för lek bör finnas vid varje eventuell flerbostadshusgård.

#### Dagvatten och skyfall

Dagvatten från planområdet får inte påverka befintlig bebyggelse och det ska renas och fördröjas inom kvartersmarken. Skyfallsvägar får inte försämrats med ökade vattenflöden i och med den nya exploateringen. Åtgärder ska utredas och genomföras inom planområdet.

Ytavrinningen sker från skogen mot markavvattningsföretag vilket behöver utredas och hanteras i planarbetet.

Planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde för Östra Mälaren.

#### Samordning pågående planarbeten

I direkt närhet till aktuellt planområdet finns pågående planarbeten:

- Detaljplan för del av Stockby 1:298 (Stenhamra skolområde) KS22/260
- Detaljplan för Stockby 3:19 m.fl.(Stenhamra centrum, del 2) KS15/141

Dessa detaljplaner behöver ta hänsyn, i sitt respektive arbete, att den planerade infrastrukturen är tillräcklig för utvecklingen av hela Stenhamra-området, exempelvis ur ett vatten- och avloppsperspektiv samt ett vägnätsperspektiv.

#### Jordbruksmark

Inom planområdet finns jordbruksmark. I kommunens gällande översiktsplan är området utpekade som plats för ny bebyggelse. Länsstyrelsen har inte haft synpunkter på detta i deras granskningsyttrande.

#### Avfall

Planförslaget ska följa kommunens Avfallsföreskrifter Ekerö kommun, bilaga 6, och Avfallshantering – Råd och anvisningar för utrymmen och transportvägar, bilaga 7.

#### **Struktur och gestaltning**

Exploateringen ska ta befintlig bebyggelse i beaktande. Det ska avspeglas i områdets gestaltning samt struktur där stor vikt ligger i platsens historia och utveckling. Inom området är det lämpligt att utreda en- och tvåbostadshus, radhus samt lägre flerbostadshus. Strukturplanen och planeringen av området ska ta stor hänsyn till mötet mellan kvartersmark och allmän plats. Arkitekturen skall ha en hög kvalitet med omsorg om detaljer. Allmän plats såväl som kvartersmark skall ha en hög kvalitet på landskapsarkitekturen och en väl fungerande grönstruktur.

#### **Offentlig service**

I planarbetet ska behov av LSS-boende samt förskola utredas.

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

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

Översiktsplanen pekar ut ett vägreservat som kopplar ihop Uppgårdsvägen med Solbackavägen. Detaljplaneområdet bör angöras norrifrån (Solbackavägen). Dock finns det redan möjlighet till angöring från Uppgårdsvägen samt via förlängningen av vägen som planeras för i detaljplan Stenhamra skolområde del 3. Finansiering av utbyggnad av vägreservatet måste hanteras.

För att säkerställa kapaciteten för VA i området finns det ett beroende av andra detaljplaner, främst Stenhamra C del 2 och 3, vilket kan försena tidplanen. VA-nätet behöver även dimensioneras upp. Omfattning som belastar exploateringen ska fastställas tidigt i processen.

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

Samtliga kostnader för detaljplanearbetet kommer bekostas av exploitören. Den nedlagda tiden för kommunens tjänstepersoner och anlitate konsulter faktureras till exploitören.

Detaljplanens genomförande innebär kostnader för utbyggnad av vägreservat, nya lokalgator, gång- och cykelbanor, anläggande av park- och naturmark. Exploatören ska betala exploateringsbidrag för projektering och utbyggnad av anläggningar med kommunalt huvudmannaskap. Exploatören bekostar projektering och utbyggnad av anläggningar inom planområdet som inte har kommunalt huvudmannaskap. Kostnader för utbyggnad och uppdimensionering av VA-anläggningen till följd av exploateringen samt anslutning av vatten och avlopp bekostas av exploitören.

Efter detaljplanens genomförande kommer kommunen belastas av drift- och underhållskostnader för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.



### 3.3 Roller och ansvar under planprövningen

En exploatörsdriven planprocess innebär att det är exploatören som driver planarbetet framåt. Exploatören står för beställning av utredningar och underlag samt framtagande av planhandlingar. Kommunen är kravställare samt granskare av planeringsunderlag och planhandlingar och står för den myndighetsutövning som krävs inom detaljplaneprocessen. Samtliga utredningar ska vara tillgänglighetsanpassade, innehålla sammanfattning samt slutsats och råd inför fortsatt arbete för hela planområdet. Uppdragsbeskrivning ska godkännas av kommunen, enligt rutin för exploatörsdrivna detaljplaner, innan utredningen beställs.

Huvudsamordnaren eller utsedd handläggande samordnare kallar till möten, tar fram dagordning och för mötesprotokoll på möten där denne deltar. Kallelser, dagordningar och mötesprotokoll ska alltid upprättas enligt kommunens mallar.

#### Ansvar:

<b>Aktivitet</b>	<b>Ansvar</b>
Planhandlingar	Exploatören
Utredningar	Exploatören
Barnkonsekvensanalys	Ekerö kommun
Grundkarta	Exploatören
Fastighetsförteckning	Ekerö kommun
Undersökning betydande miljöpåverkan	Ekerö kommun

#### Kommunikation:

All kommunikation som riktas mot kommunens interna projektgrupp ska gå via Samordnaren för projektet. Samordnaren för sedan vidare frågan, dokument eller annan information till kommunens projektledare för detaljplanearbetet.

#### Mottagare:

- Kommunfullmäktige och exploatören

#### Roller i projektet:

- Projektbeställare
- Stygrupp
- Projektledare
- Projektdeltagare:
  - Planarkitekt
  - Samordnare Sweco
  - Exploateringsingenjör
  - Trafikplanerare
  - Miljöingenjör
  - Avfallsingenjör
  - VA-ingenjör (Roslagsvatten)
  - Trafikingenjör/ gatuingenjör
  - Miljöstrateg
  - Stadsarkitekt

- Bygglövshandläggare
- Externa aktörer – Exploatörens projektorganisation