

Köpekontrakt

Säljare:

Ekerö kommun, (org.nr 212000-0050)
Box 205, 178 23 Ekerö, nedan kallad **Kommunen**

Köpare:

Senectus AB, (org.nr. 556702-9748)
adress, nedan kallad **Köparen**

§ 1 Överläten egendom

Kommunen överlåter till **Köparen** genom försäljning, med full äganderätt och på nedan angivna villkor fastigheten Stockby 1:348 i Ekerö kommun, totalt ca 1,3 ha vilken på bifogad karta, Bilaga 1, markerats med streckad linje och nedan benämns Fastigheten. För området har antagits detaljplan för Särskilt boende (del av fastigheten Stockby 4:50 m fl) med möjlighet att uppföra bostäder m m med största möjliga bruttoarea på ca 7000 kvm. Detaljplanen har vunnit laga kraft 2014-07-02.

§ 2 Köpeskilling och betalningsvillkor

Köpeskillingen för Fastigheten uppgår till **Tio miljoner (10 000 000) kronor**, och skall erläggas på följande sätt:

- a) **Köparen** betalar såsom handpenning kontant senast tre veckor efter detta avtals undertecknande med ett belopp om **1 000 000 kronor**.
- b) **Köparen** betalar senast på tillträdesdagen kontant resterande köpeskilling om **9 000 000 kronor**.
- c) Handpenningen och slutlikviden skall betalas genom inbetalning till **kommunens** plusgiro 100270-8. På avierna för handpenning och slutlikvid skall anges att beloppet avser fastigheten Stockby 1:348.

§ 3 Tillträdesdag

Köparen skall tillträda Fastigheten senast 1 vecka efter det att lantmäteriförrättningen (fastighetsbildningen) enligt § 9 vunnit laga kraft. **Köparen** äger, för markarbeten mm, förhandstillträda området en månad efter det att detta avtal undertecknats av båda parter.

Parterna är överens om att äganderätten till Fastigheten övergår på **Köparen** först på tillträdesdagen, sedan köpeskillingen tillfullo erlagts till **Kommunen**.

§ 4 Köpebrev och övriga handlingar

Likvidavräkning skall upprättas på tillträdesdagen. Då full likvid erlagts enligt § 2 ovan skall **Kommunen** till **Köparen** överlämna kvitterat köpebrev samt övriga handlingar som är nödvändiga för att **Köparen** skall erhålla lagfart.

§ 5 Penninginteckningar, pantbrev

Kommunen garanterar att Fastigheten på tillträdesdagen är fri från penninginteckningar.



§ 6 Inskrivnings- och inteckningskostnader / lagfart

Stämpelskatt och övriga kostnader för inskrivning av detta fäng samt kostnader för uttag av pantbrev skall betalas av **Köparen** ensamt. **Köparen** svarar för lagfartsansökan.

§ 7 Kostnader och intäkter, avräkning

Skatter och övriga avgifter som belastar Fastigheten skall betalas av **Kommunen** i den mån de avser och belöper på tiden intill tillträdesdagen eller om Fastigheten är förhandstillträdd den senare dagen, och av **Köparen** i vad de belöper på tiden från och med nämnda dag. Motsvarande skall gälla beträffande Fastighetens avkastning i form av intäkter.

Likvidavräkning skall enligt § 4 upprättas på tillträdesdagen, varvid fördelningen av kostnader och intäkter enligt ovan skall regleras.

§ 8 Köparens undersökningsplikt, Fastighetens skick

Köparen är medveten om den långtgående undersökningsplikt som framgår av 4 kap 19 § 2 stycket jordabalken. **Kommunen** har före köpet berett **Köparen** tillfälle att noggrant undersöka fastigheten. Kommunen äger ingen kännedom om att miljöfarlig verksamhet bedrivits på **Fastigheten** eller att behov kan finnas av miljösanering. Fastigheten överlätes i befintligt skick.

Säljaren friskriver sig från allt ansvar på grund av fel i fastigheten, så även s.k. dolda fel.

Friskrivningen avser alla typer av fel, dvs inte bara faktiska fel utan även rättsliga fel och rådighetsfel.

Köparen får efter köpet inte göra någon som helst påföljd gällande på grund av fel i fastigheten, vare sig beträffande faktiska fel, rättsliga fel eller rådighetsfel.

§ 9 Fastighetens omfattning, lantmåteriförrättning, servitut mm

Kommunen har ansökt om avstyckning hos lantmåterimyndigheten (ärendenummer AB134257. I områdets södra del finns en samfällad väg vilken tangerar Fastigheten. Det kan aktualiseras en överföring av del av den samfällda vägen vilket i så fall får avgöras i samband med lantmåteriförrättningen. **Köparen** står för samtliga kostnader för bildande av Fastigheten inkl. ev överföring av samfällad mark. Området är beläget vid Uppgårdsvägen som ingår i Stockby vägförening. I samband med fastighetsbildning avgörs anslutning till vägsamfälligheten och andelstal för den blivande fastigheten. **Köparen** är införstådd med aktuell situation. Parterna är skyldiga att, utan förändring av ersättningen, tåla eventuell justering av gränser, angiven arealen och det fastighetsbildningsbeslut som lantmåterimyndigheten beslutar.

Inom Fastigheten finns ett område för transformatorstation. I samband fastighetsbildningsförrättningen får avgöras nödvändiga rättigheter och skyldigheter för bildande av denna rättighet. **Köparen** är medveten om att detta område skall kunna nyttjas för angivet ändamål. Någon justering av köpeskillingen föranledd av denna rättighet skall ej ske.

Köparen ombesörjer och bekostar rivning av befintlig mindre byggnad/kallförråd inom Fastigheten.

§ 10 Arkeologisk utredning

En särskild arkeologisk utredning har genomförts för planområdet (Arkeologikonsult 2010:2403), se bilaga. Resultatet av utredningen var att det konstaterades att större delen av utredningsområdet inte innehöll några dolda fornlämningar. I den södra änden av området framkom ett kulturlager som låg i anslutning till det gårdsläge som är känt från de historiska kartorna. Kulturlagret hade en tjocklek på cirka 0,15 meter. I anslutning till det framkom även syllar, en tegelkoncentration och ett sandlager. I kulturlagret framkom ett bryne, obrända ben, blåvitt porslin, glas och en större skärva av ett stengodskrus med grön blyglasyr. Stengodset är senmedeltida och kan



dateras till 1400-talet. Köparen får ansvara för och bekosta borttagande av kvarvarande arkeologiska föremål.

§ 11 Hävning, skadestånd

Skulle **Köparen** brista i fullgörandet av betalningen enligt § 2 äger **Kommunen** rätt att häva köpet och därvid erhålla skadestånd ur erlagd handpenning. Om Kommunens skada överstiger handpenningbeloppet har Kommunen rätt till ersättning även för överstigande belopp.

§ 12 Överlåtelse

Detta avtal får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlätas på annan.

§ 13 Tvist

Eventuell tvist rörande tillämpning eller tolkning av detta köpekontrakt skall avgöras av allmän svensk domstol.

§ 14 Villkor

Detta köpekontrakt blir bindande för parterna endast under förutsättning att den av Ekerö kommunfullmäktige 2013-10-24 antagna detaljplanen vinner laga kraft, samt:

- att detta köpekontrakt tecknats
- att huvudkontrakt tecknats
- att hyreskontrakt inklusive bilagor tecknats
- att projektavtal tecknats

Skulle kontraktet inte fullföljas av ovan nämnda anledningar står vardera parten för sina nedlagda kostnader enligt detta kontrakt. Erlagd del av köpeskillingen återbetalas utan ränta.

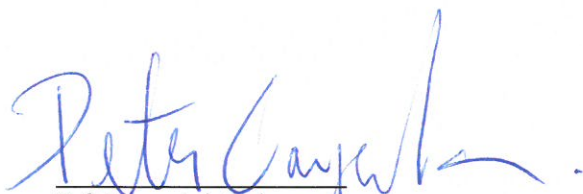
Detta avtal är upprättat i två exemplar varav parterna tagit var sitt.

För Ekerö kommun:

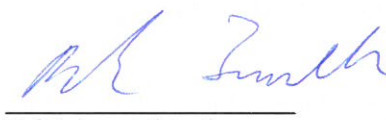
För Senectus AB:

Ort: Ekerö
Datum: 2014-12-15

Ort: Ekerö
Datum: 2014-12-15

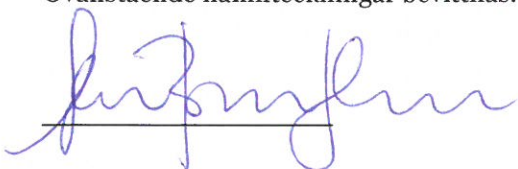

Behörig avtalstecknare

Peter Carpelan
Kommunstyrelsens ordförande


Behörig avtalstecknare

ERIK JUNZELL
Namnförtydligande

Ovanstående namnteckningar bevitnas:



Lena Burman Johansson



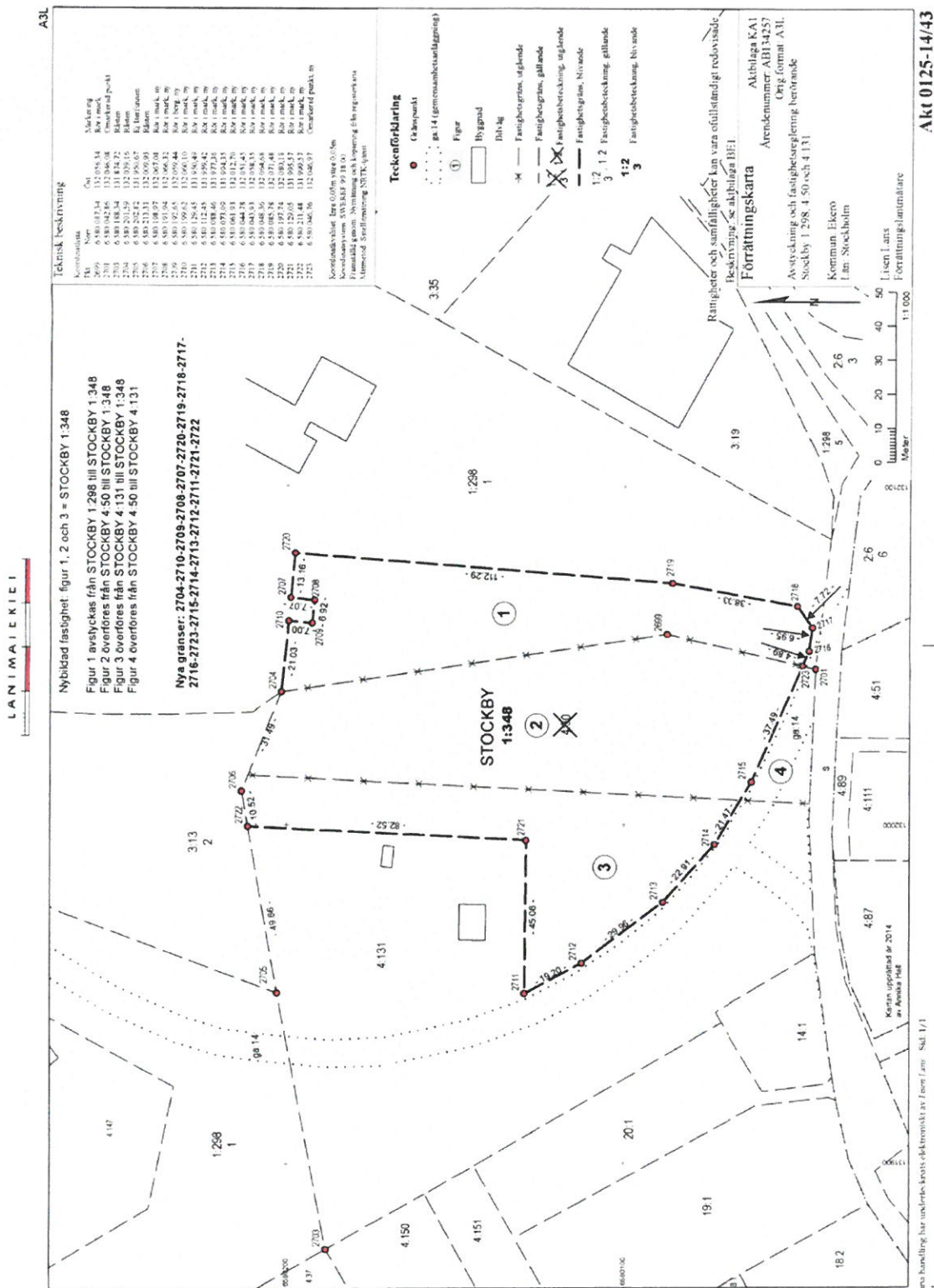
Ann Wahlgren

Bilagor:

- 1) Utdrag ur lantmäteriförrättning, med markerat område som överlåtes
- 2) Arkeologisk utredning
- 3) Detaljplan för särskilt boende (del av fastigheten Stockby 4:50 m.fl)



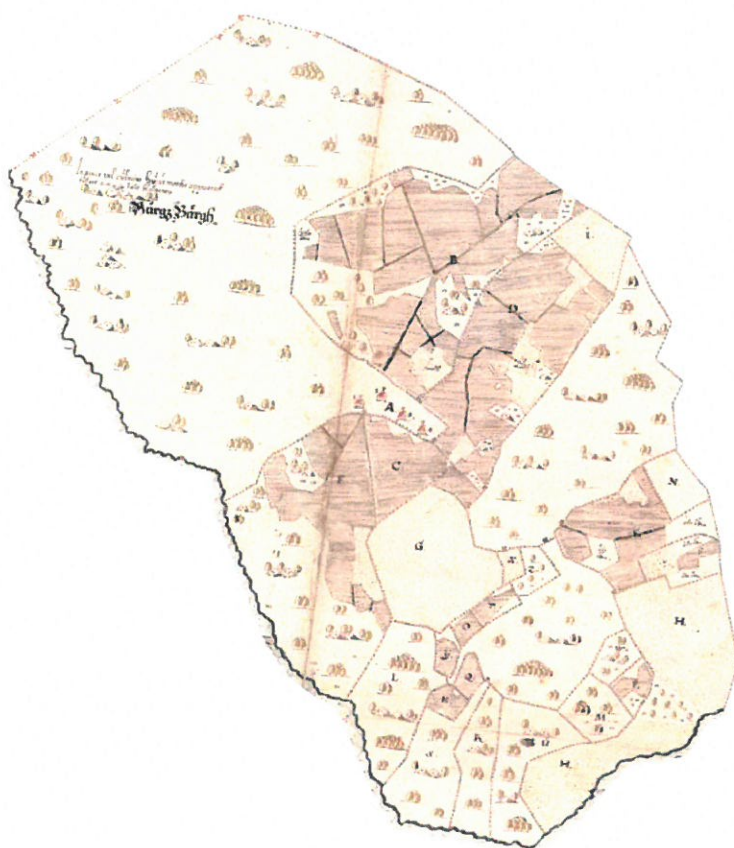
Bilaga 1.



STOCKBY

SÅNGA SOCKEN, EKERÖ KOMMUN, UPPLAND

Särskild arkeologisk utredning
Rapporter från Arkeologikonsult 2010:2403



Ylva Stenqvist Millde
Kenneth Svensson

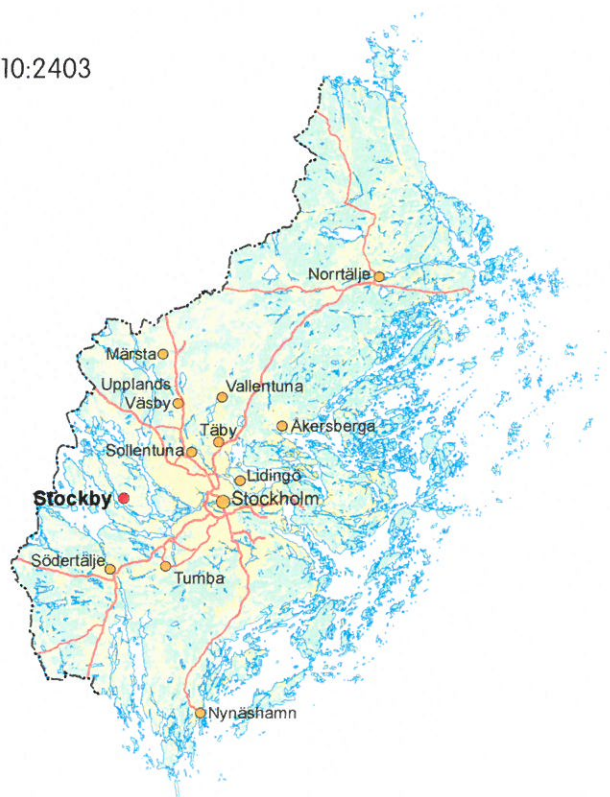


STOCKBY

SÅNGA SOCKEN, EKERÖ KOMMUN, UPPLAND

Ylva Stenqvist Millde
Kenneth Svensson

Särskild arkeologisk utredning
Rapporter från Arkeologikonsult 2010:2403



ARKEOLOGIKONSULT
Optimusvägen 14 / Box 20
194 21 Upplands Väsby
Tel 08-590 840 41
Fax 08-590 721 41
www.arkeologikonsult.se



Sammanfattning

Arkeologikonsult har genomfört en arkeologisk utredning i samband med upprättandet av en detaljplan för ett område vid Stockby 4:131 m fl, Söderströmska tomten, Sånga sn, Ekerö kommun. Syftet med utredningen var att ta reda på om de fanns dolda fornlämningar inom den aktuella fastigheten.

Resultatet av utredningen var att det konstaterades att större delen av utredningsområdet inte innehöll några dolda fornlämningar. I den södra änden av området framkom ett kulturlager som låg i anslutning till det gårdsläge som är känt från de historiska kartorna. Kulturlagret hade en tjocklek på ca 0,15 m. I anslutning till det framkom även syllar, en tegelkoncentration och ett sandlager. I kulturlagret framkom ett bryne, obrända ben, blåvitt porslin, glas och en större skärva av ett stengodskrus med grön blyglasyr. Stengodset är senmedeltida och kan dateras till 1400-talet.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	4
Inledning	7
Syfte	7
Metod och genomförande	9
Områdesbeskrivning/topografi	10
Fornlämningsmiljö och kulturhistoria	11
Stockby bytomt	11
Resultat	13
Referenser	17
Litteratur	17
Historiska lantmäteriakter	17
Arkiv	17
Tekniska och administrativa uppgifter	18
Bilagor	19
Bilaga 1. Schakttabell	19
Bilaga 2. Anläggningstabell	20



Figur 1. Utredningens område markerat på Terrängkartan. Skala 1:50 000.

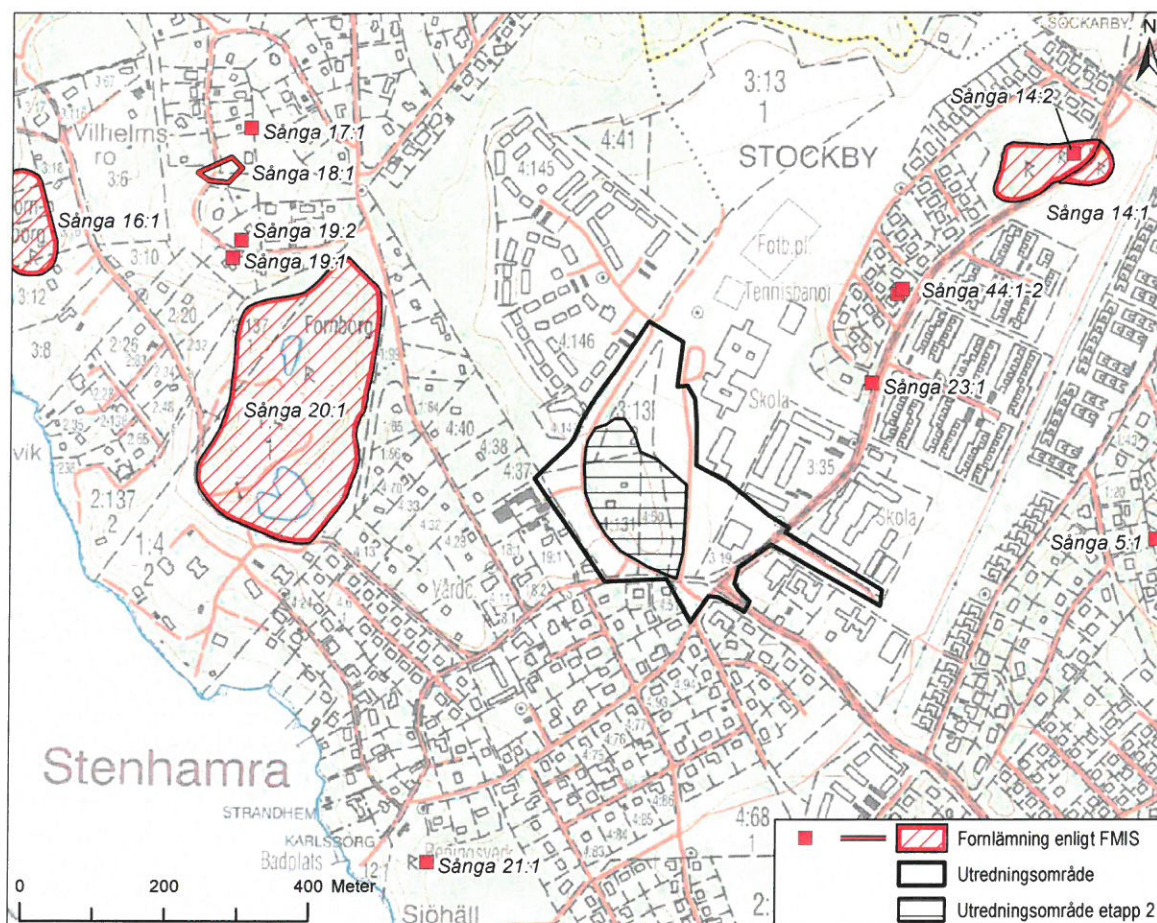
Inledning

Arkeologikonsult har på uppdrag av Ekerö kommun och enligt beslut av Länsstyrelsen i Stockholms län (dnr 431-10-2350) utfört en arkeologisk utredning etapp I och II på fastigheten Stockby 4:131 m fl, Söderströmska tomten, Sånga sn, Ekerö kommun (se figur 1-2).

Anledningen till utredningen var att Ekerö kommun har för avsikt att upprätta en detaljplan för området.

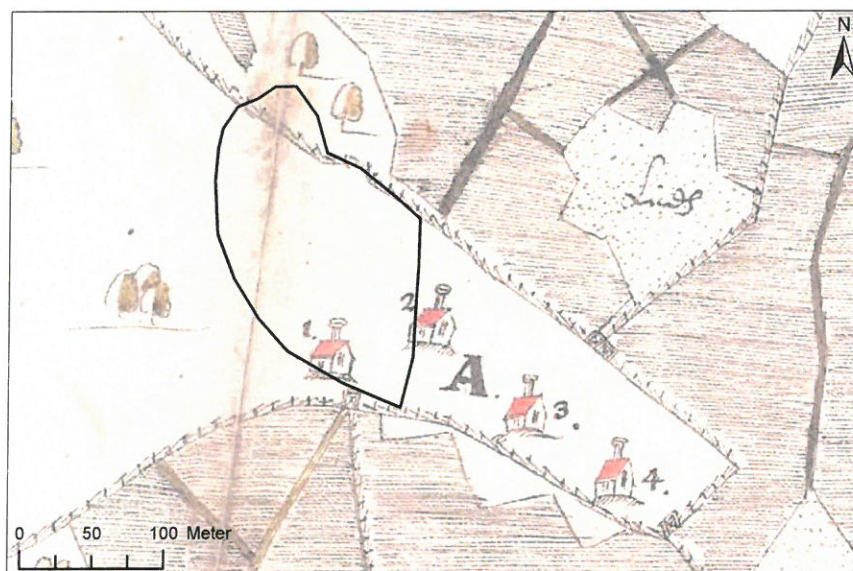
Syfte

Syftet med utredningen var att ta reda på om det fanns dolda fornlämningar inom den aktuella fastigheten.

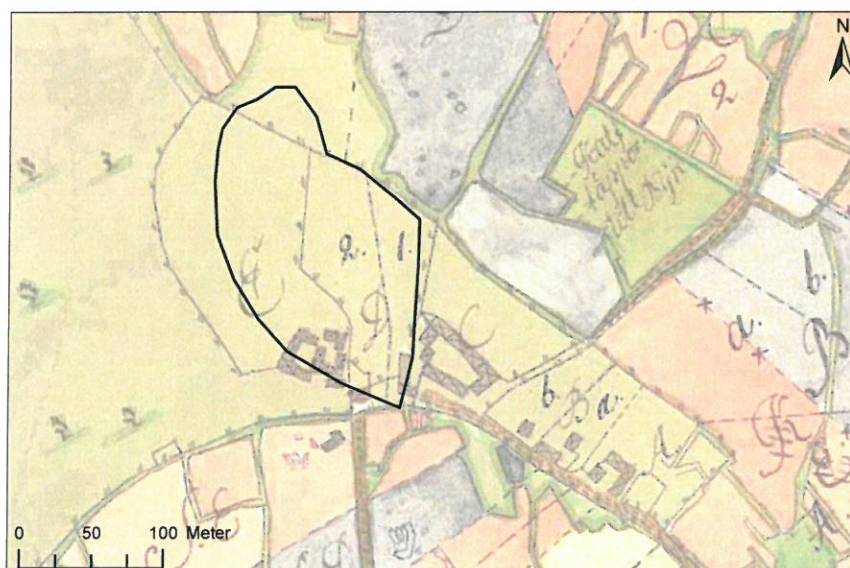


Figur 2. Utredningsområdet samt närliggande fornlämningar markerade på Fastighetskartan. Skala 1:10 000.

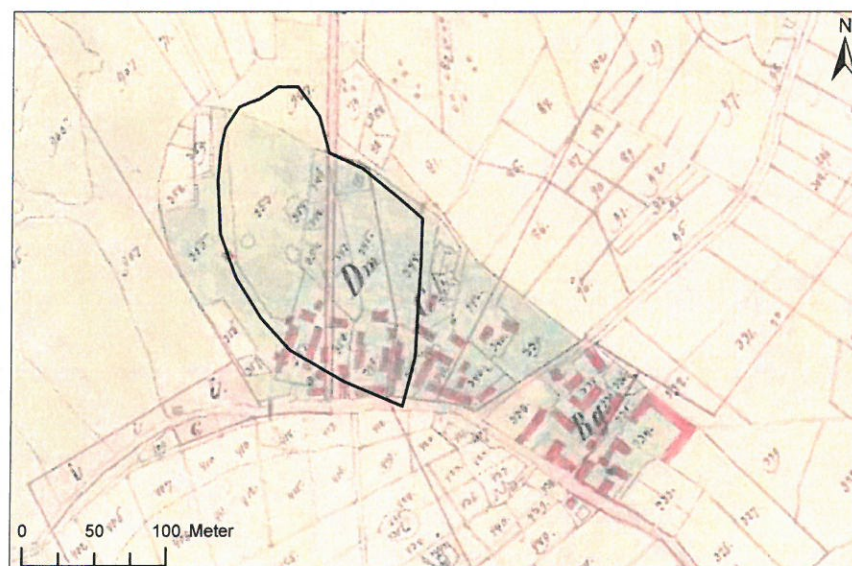
Figur 3. Karta från 1630 med utredningsområde etapp 2 markerat. Skala 1:5 000.



Figur 4. Storskiftet 1758 med undersökningsområde etapp 2 markerat. Skala 1:5 000.



Figur 5. Laga skifte 1853 med undersökningsområde etapp 2 markerat. Skala 1:5 000.



Metod och genomförande

Arbetet inleddes med en excerpering av kartmaterialet för området och en mindre arkiv (ATA) och litteraturgenomgång. Av den äldsta kartan över området framgår att den aktuella ytan ligger på den västra delen av Stockby bytomt. Kartan är från 1630 men Stockby finns belagt som by redan på 1200-talet (DMS 1992 s. 207). Resten av byn ligger under nuvarande parkeringsplats framför Konsum och har inte tidigare blivit föremål för någon arkeologisk undersökning. Bebyggelsen på bytomten har sedan förtätats under följande århundraden, vilket framgår av kartorna för Storskiftet 1758 och Laga skifte från 1853 (se figur 3-5).

Fältarbetet inleddes med en noggrann inventering av hela området. En avgränsning av det ursprungliga undersökningsområdet gjordes med anledning av alla sentida byggprojekt kring bytomten. Den yta som avgränsades var förhållandevis mindre störd och bedömdes ha potential för att påträffa nya fornlämningar.

På den kvarvarande ytan fanns ett antal sentida husgrunder samt mindre stenhögar som tillkommit vid olika sentida byggprojekt och i samband med odling. I anslutning till den gamla sommarstugan på området går en delvis igenvuxen väg. På området växte i stort sett enbart lövträd samt stora mängder sly och kulturväxter. Ett område i öster används idag som sopstation för sly mm. Inga gravar eller andra synliga fornlämningar kunde konstateras (se figur 6-8).

Efter inventeringen sökschaktades lämpliga delar av området dels för att ta reda på om det fanns dolda fornlämningar i området och dels för att ta reda på om det fanns bevarade rester av den gamla bytomten. Även alternativa lägen för den medeltida bebyggelsen eftersöktes. Totalt grävdes 27 schakt (se figur 9). Schakten mättes in med GPS och beskrivningar upprättades. Delar av undersökningsområdet och ett urval av schakten fotograferades.



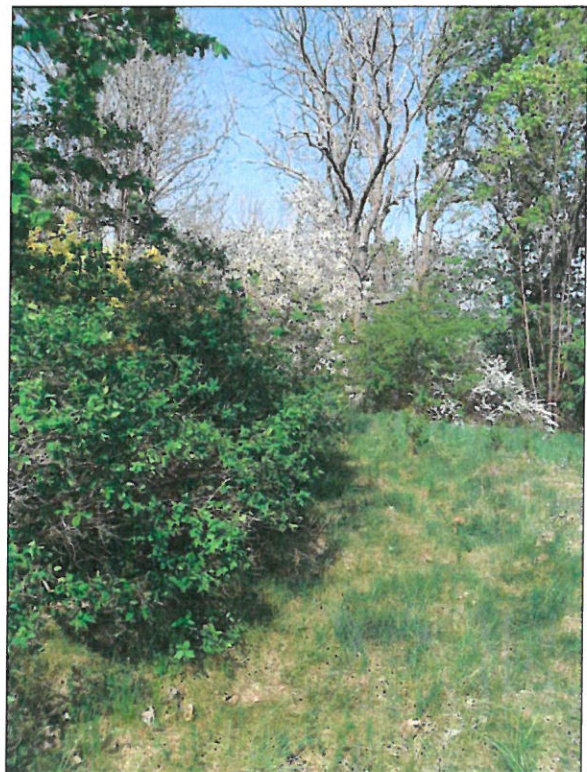
Figur 6. Översiktsbild norra delen av utredningsområdet. Foto från SV.

Områdesbeskrivning/topografi

Utredningsområdet omfattade ursprungligen en yta på ca 70 900 km² varav ca 23 000 km² blev föremål för utredning etapp 2. Undersökningsytan är belägen på ett lätt kuperad moränimpediment med en höjdrygg (N-S) som sluttar svagt åt alla väderstreck. I områdets NO del är ett sankare parti där marken är lerigare än på den övriga ytan. Det dominerande trädslaget var lövträd och på området växte vid utredningstillfället stora mängder sly och kulturväxter så som exempelvis syren, hägg, krusbär och forsythia.



Figur 7. Översiktsbild vid sommarstugan. Foto från Ö.



Figur 8. Kulturväxter från södra delen av utredningsområdet. Foto från VSV.

Fornlämningsmiljö och kulturhistoria

Utredningsområdet i Stockby ligger en knapp km öster om Mälaren i ett småkuperat gammalt jodbrukslandskap som idag domineras av villabebyggelse. Området är rikt på fornlämningar från framförallt yngre järnålder med flera stora gravfält som blivit föremål för arkeologiska undersökningar (RAÄ 14, RAÄ 23 och RAÄ 44). Minst två runstenar har rests i närområdet varav en har förkommit och den andra hittats i ett avloppsdike och därefter rests på gravfältet RAÄ 14. Ytterligare gravar i närområdet utgörs av ensamliggande stensättningar och två bronsåldersrösen (RAÄ 17 och RAÄ 22) varav ett (RAÄ 22) blivit föremål för en arkeologisk undersökning. Drygt 600 m väster om den aktuella ytan ligger en fornborg (RAÄ 20) på en mindre förhöjning. På ett avstånd av ca 1,6 km VNV om UO finns ytterligare en fornborg (RAÄ 16) alldeles ovanför Mälaren (Jfr Brunstedt 1993).

1993 genomförde RAÄ UV-Stockholm en arkeologisk utredning av en yta ca 270 m NNO om det aktuella UO. Det enda av antikvariskt intresse som framkom var en stensamling som tolkades som en överodlad husgrund och som daterades till 1600-talet med ¹⁴C-analys (Brunstedt 1993, s. 10).

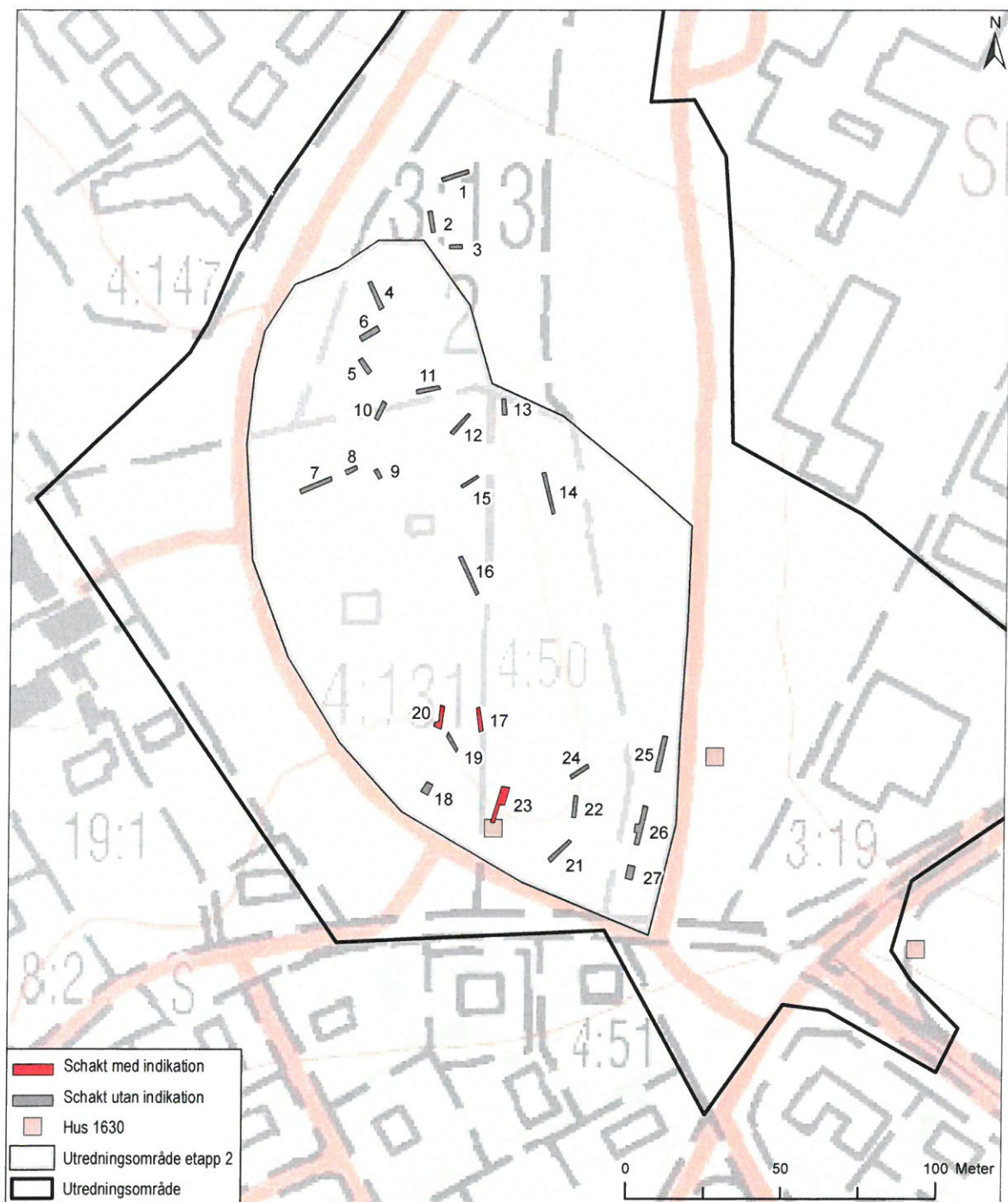
Inom själva utredningsområdet finns inga andra lämningar än den kända bytomten.

Stockby bytomt

Stockby bytomt finns belagd i det äldre kartmaterialet från 1630. Enligt denna karta bestod bytomten vid denna tid av fyra hemman varav endast ett ligger inom utredningsområdet. Bebyggelsen har sedan förtätats vilket framgår tydligt av Storskifteskartan från 1758 och kartan över Laga skifte från 1853 (se figur 3-5).

Bytomten finns emellertid belagd långt tidigare. Det tidigaste skriftliga belägget är från 1200-talet och härrör från Vårfruberga klostres jordebok där det framgår att Fogdö kloster äger två örtugar i Stockby eller Stuckaby som det skrivs vid den tiden. Av ett diplom från 1322 (DS 2336) framgår att en Gudmund Sigesson från Stockby testamenteras jord till Vårfruberga kloster. Vidare har en Anund i Stockby agerat faste år 1342 (DS 3638) (DMS s. 207). Ytterligare tidiga belägg finns från 1355, 1452-54(?) 1511, 1544 och 1566 (DMS 1992 s. 207).

Förutom Stockby bytomt finns även det närbelägna Sockarby N om Stockby. Även Sockarby har en rad tidiga skriftliga belägg varav det tidigaste från 1302 (DMS 1992 s. 206).



Figur 9. Schaktkarta som visar alla upptagna schakt på ytan med Fastighetskartan i bakgrunden. Skala 1:2 000.

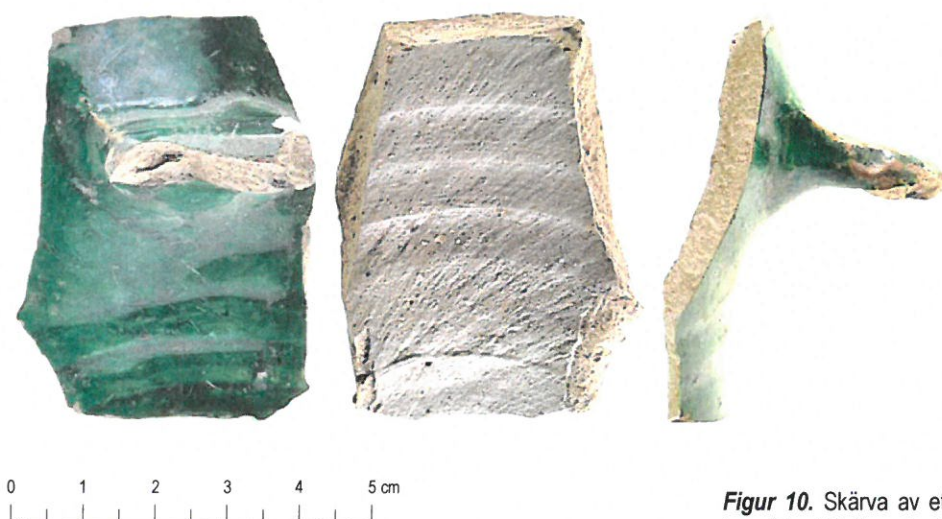
Resultat

Vid inventeringstillfällena kunde inga fornlämningar eller kulturlämningar konstateras ovan mark. Ett flertal sentida husgrunder fanns på området. Vid sökschaktsgrävningen visade det sig att större delen av området inte innehöll några anläggningar eller kulturlager över huvud taget.

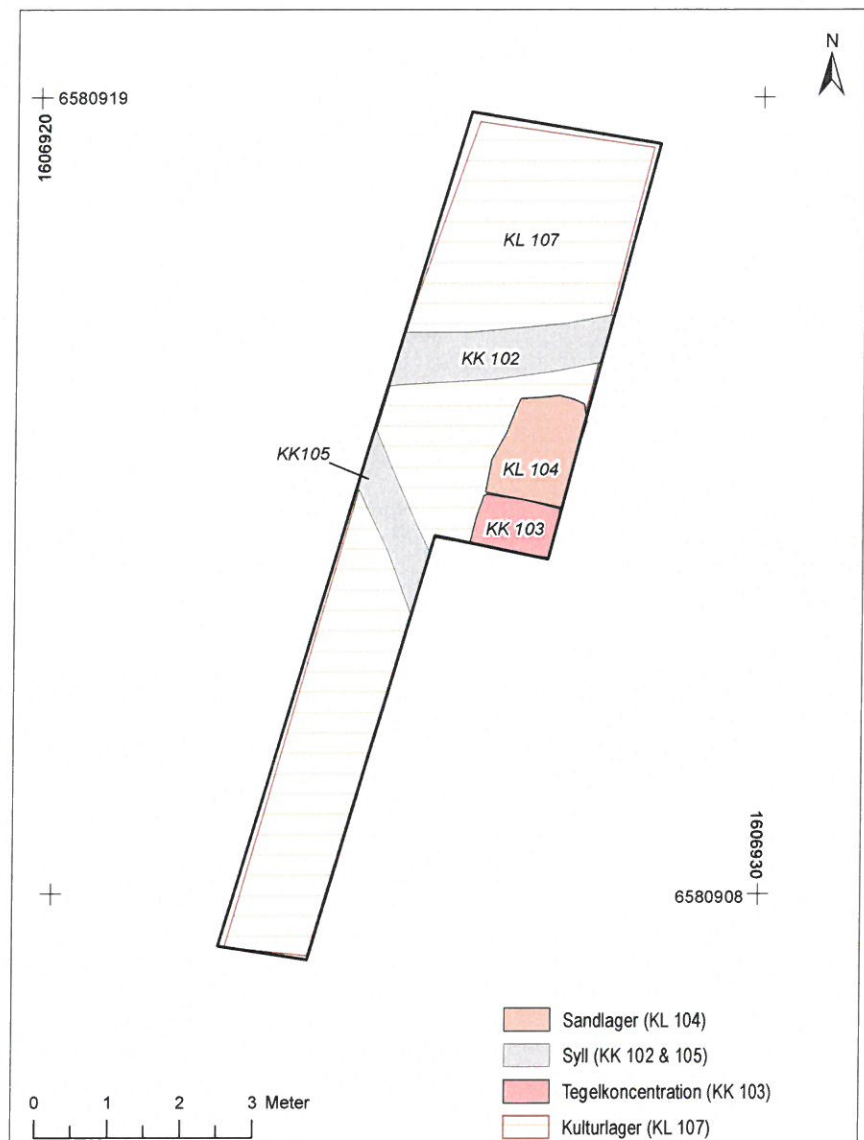
I schakt (SI 17) framkom ett möjligt kulturlager. Lagret karakteriserades av en lös stenpackning av mindre stenar ca 0,1 m stora i mellanbrun silt. I lagret fanns mindre mängder tegel, glas, järn-skrot samt några bitar rödgods och bitar av ett stenkrus med en förmodad datering till 1700 eller 1800-talet. Lagret var ca 0,3 m djupt och en möjlig tolkning är att det utgör en fortsättning på den väg som har gått uppemot sommarstugan i mitten av området. Schakt 20 togs upp alldeles intill syllstensgrund och raslagret och gruset hör förmodligen samman med detta hus.

I schakt 23 framkom ett mellanbrunt siltigt kulturlager med inslag av kol och tegel samt ett flertal stenar med en storlek på ca 0,25 m (KL 107). Lagret var ca 0,15 m djupt och fynd gjordes av obrända ben (2 st), blåvitt porslin, glas, ett bryne samt en del av ett stengodskrus med grön utvändig blyglasyr. Stengodset är av Siegburgtyp och har tillverkats i Tyskland/Holland (se figur 10). Skärvan (Fnr 107:1) kan dateras till 1400-talet och visar att detta gårdsläge har medeltida rötter.

I anslutning till kulturlagret fanns två syllstensrader (KK102+105), en tegelkoncentration (KK103) och ett sandlager (KK104) (se figur 11-15).



Figur 10. Skärva av ett stengodskrus (Fnr 107:1) med grön blyglasyr.



Figur 11. Schakt 23 med påträffade lager och konstruktioner. Skala 1:100.



Figur 12. Foto över schakt med indikation. Foto från N mot vägen.



Figur 13. Tegelkoncentration. Foto från V.



Figur 14. Sandlager. Foto från V.



Figur 15. Syll markerad med tumstock. Foto från SSV.

Referenser

Litteratur

BRUNSTEDT, SOLVEIG 1993. *Arkeologiskt utredning Stockby: Stockby 3:13 m fl. Sånga socken, Uppland. RAÄ UV Stockholm 1993:97* (Dnr 6589/93)

FERM, OLLE; JOHANSSON, MATS & RAHMQVIST, SIGURD. 1992. *Det medeltida Sverige 1 Uppland. 7 Attundaland: Bro (härad), Färingsö (tingslag), Adelsö (socken), Sollentuna (härad). RAÄ Stockholm.*

Historiska lantmäteriakter

LMS A100-11:a1:86-87 Stockby nr 1-4, Sånga socken,
Stockholms län.
Geometrisk avmätning, 1630.

LMS A100-11:1 Stockby nr 1-4, Sånga socken,
Stockholms län.
Storskifte, 1758.

LMM 01-sån-63 Stockby nr 1-4, Sånga socken,
Stockholms län.
Laga skifte, 1853.

RAK J112-75-18 Skå. Häradsekonomska kartan,
1901-06.

LMS= Lantmäteristyrelsens arkiv

LMM=Lantmäterimyndigheternas arkiv

RAK=Rikets allmänna kartverks arkiv

Arkiv

ATA (Antikvariskt Topografiskt Arkiv) Sånga socken

Tekniska och administrativa uppgifter

Arkeologikonsults projektnr: 2010:2403
Länsstyrelsens diariernr: 431-10-2350
Uppdragsgivare: Ekerö kommun
Typ av undersökning: Särskild arkeologisk utredning
Utförandetid, fältarbete: 10-12 maj 2011

Län: Stockholm
Lanskap: Uppland
Kommun: Ekerö
Socken: Sånga
Fastighet: Stockby 4:131 m fl
Fornlämning: -

Fastighetskartans blad: 10I 6b Sånga
Topografiska kartans blad: 10I NV Stockholm
Koordinatsystem: RT90 2,5 gon V
Höjdsystem: RH 00

Projektledare: Kenneth Svensson

Deltagande arkeologer: Kenneth Svensson och
Ylva Stenqvist Millde

Rapportansvarig: Ylva Stenqvist Millde

Foto: Ylva Stenqvist Millde

Kartor och layout: Medea Nyström Huuva

Kvalitetssäkring: Kenneth Svensson

Underkonsulter: P Jönsson Entreprenad AB

Fynd: Fnr 107:1
Förvaras hos Arkeologikonsult i
avvaktan på fyndfördelning

BILAGA 1. SCHAKTTABELL

Schakt	Ytmått i meter	Djup	Beskrivning	Kommentarer
1	9 x 1,3	0,2-0,3	Grästorv och mylla följt av morän med stora stenblock	Inget av arkeologiskt intresse
2	8 x 1,3	0,1-0,4	Grästorv och mylla följt av morän med stora stenblock	Inget av arkeologiskt intresse
3	4 x 1,3	0,05-0,15	Grästorv och mylla följt av morän med berg i dagen	Inget av arkeologiskt intresse
4	10 x 1,3	0,05-0,35	Grästorv och mylla följt av siltig lera	Inget av arkeologiskt intresse
5	5 x 1,3	0,2-0,35	Grästorv och mylla följt av siltig lera	Inget av arkeologiskt intresse
6	7 x 1,3	0,1-0,25	Grästorv och mylla följt av siltig lera	Inget av arkeologiskt intresse
7	10 x 1,3	0,1-0,4	Grästorv och mylla följt av lerig silt i morän	Inget av arkeologiskt intresse
8	4 x 1,3	0,1-0,15	Grästorv följt av stenrik morän	Inget av arkeologiskt intresse
9	3 x 1,3	0,05-0,1	Grästorv följt av stenrik morän	Inget av arkeologiskt intresse
10	6 x 1,3	0,2-0,2	Grästorv och mylla följt av lerig silt	Inget av arkeologiskt intresse
11	8 x 1,3	0,25-0,3	Grästorv och mylla följt av lerig morän	Inget av arkeologiskt intresse
12	8 x 1,3	0,05-0,3	Grästorv och mylla ca 0,2 m följt av siltig lera	Inget av arkeologiskt intresse
13	5 x 1,3	0,15-0,2	Grästorv och mylla följt av stenrik morän	Inget av arkeologiskt intresse
14	13 x 1,3	0,25-0,3	Grästorv och mylla följt av lerig silt i morän	Inget av arkeologiskt intresse
15	6 x 1,3	0,2-0,25	Grästorv och mylla följt av siltig lera med enstaka stenar	Inget av arkeologiskt intresse
16	13 x 1,3	0,1-0,35	Grästorv och fyllnadsmassor följt av morän och berg i dagen	Utfyllnad för väg till sommarstuga
17	8, 1,3	0,1-0,4	Grästorv och utfyllnadslager följt av silt i morän	Kulturlager eller utfyllnadslager för väg
18	4 x 1,3	0,1-0,2	Grästorv följt av siltig sand med grus. I S berg i dagen	Inget av arkeologiskt intresse
19	6 x 1,3	0,2-0,35	Grästorv och lerig silt med inlag av tegel och glas följt av grusig morän	Inget av arkeologiskt intresse
20	7 x 1,3	0,25-0,35	Grästorv och mylla rik på tegel och glas. Intill husgrund mindre grusad yta följt av stenig morän	Raslager och grusgång
21	10 x 1,3	0,2-0,35	Grästorv grusig silt följt av silt i morän. I S inlag av lera	Grusad yta
22	10 x 1,3	0,15-0,3	Grästorv och silt följt av morän berg i dagen	Tegel från igenfyllt dike bredd ca 0,4
23	6 x 1,3 + 6 x 2,6	0,2-0,4	Grästorv följt av siltigt kulturlager ca 0,15 m dj med tegel, bryne, obrända ben och stengods följt av morän	Kulturlager (KL107), syllar (KK102+104), tegelkoncentration (KK103) och sandlager (KK104)
24	7 x 1,3	0,2-0,5	Grästorv och silt följt av morän berg i dagen i V och grå lera i Ö	Svart rör i mitten av schaktet ca 0,5 m djupt
25	12 x 1,3	0,3-0,45	Grästorv följt av silt	Inget av arkeologiskt intresse
26	11,1,3	0,1-0,25	Grästorv följt av flata hållar som ligger i anslutning till syllstenshus	Hållar utanför hus
27	4 x 2	0,05-0,3	Grästorv och silt, berg i dagen	Inget av arkeologiskt intresse

BILAGA 2. ANLÄGGNINGSTABELL

Kontext nr	Typ	Beskrivning	Schakt
100	Modernt hus	Ca 6 x 6 meter stort. Trappa i V	
101	Syll	Syllgrund på tomtmark.	
102	Syll	Ca 3 x 0,7 m (ONO-VSV) Stenen ca 0,15-0,35 m stora. N om syllraden stenar i samma nivå och storlek ca 7 m i diameter	23
103	Tegelkoncentration	Ca 0,9 x 0,7 m (Ö-V) ej avgränsad. Teglet relativt söndervittrat	23
104	Sandlager	Ca 1,5 x 1 m (N-S) Sanden är ljusgul	23
105	Syll	Ca 2 x 0,8 m (NNV-SSO). Synliga stenar ca 0,15-0,25 m stora	23
106	Husgrund	Syllgrund ca 10 x 5 m (N-S)	
107	Kulturlager	Mellanbrun silt med inslag av kol och tegel. Lagret innehöll obrända ben, porslin, bryne och en bit stengods	23

Arkeologikonsult Tel 08-590 840 41
Optimusvägen 14 / Box 20 Fax 08-590 725 41
194 21 Upplands Väsby www.arkeologikonsult.se



Rapporter från Arkeologikonsult 2010:2403

2013-08-12

ANTAGANDE
NORMALT PLANFÖRFARANDE

**Detaljplan för särskilt boende (del av fastigheten Stockby 4:50 m.fl)
i centrala Stenhamra i Ekerö kommun, Stockholms län**
dnr PLAN 2009.3.214

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Utställning	2:a kvartalet 2013
Kommunfullmäktiges antagande	4:e kvartalet 2013

Genomförandetid

Genomförandetiden skall vara 10 år räknat från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Markägoförhållanden

Kommunen äger fastigheterna Stockby 1:298, 4:50 och 4:131 vilka del av utgör kvartersmark för det särskilda boendet och mark för nätstation.

Inom detaljplaneområdet finns en mindre del samfälld vägmark för vilken Lantmäterimyndigheten skall utreda vilka som är delägare.

Allmän platsmark

Inom detaljplan finns ingen allmän platsmark.

Anbudsförfrågan/avtal

Kommunfullmäktige har 2011-12-15 § 155 beslutat att bjuda in till en anbudsförfrågan för uppförande av särskilt boende efter ett givet ramprogram. Den exploatör/anbudsgivare som lägger det vinnande förslaget får markanvisning för uppförande av det särskilda boendet. Avtal skall då träffas med den exploatör/byggherre som reglerar villkoren för uppförande, marköverlåtelse, förhyrning, drift och förvaltning m.m. Det särskilda boende skall uppföras inom ramen för den lagakraftvunna detaljplanen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Marköverlåtelse

Marken inom planområdet för särskilt boende överlåtes till byggherren.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning skall göras för att bilda en fastighet för det särskilda boendet. Nätstationen kan därutöver bilda en fastighet.

Den mark som skall utgöra det särskilda boendet ägs till övervägande del av Ekerö kommun och utgör del av fastigheterna:

- Stockby 4:131
- Stockby 4:50
- Stockby 1:298

Del av den samfälliga vägmarken skall regleras till fastigheten för det särskilda boendet.

Servitut

Servitut kan bildas vid behov för utfart från den i plan utlagda tomten för nätstation.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning.

TEKNISKA FRÅGOR

Trafik

Infartsförbud finns mot större delen av Uppgårdsvägen med ett mindre släpp.

Gång- och cykelväg

Den befintliga gångvägen i norra delen av planområdet skall läggas om och utföras norr om det särskilda boendet.

Parkering

All enskild parkering skall ske på kvartersmark.

Vatten och avlopp

Planområdet skall anslutas till kommunalt vatten, dagvatten och spillvatten.

Dagvatten skall så långt som möjligt omhändertas inom fastigheten.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunen svarar för kostnaderna för erforderliga åtgärder föranledda av planens genomförande. Den planerade fastigheten för det särskilda boendet kommer att säljas och ge intäkter till kommunen.

TEKNISKA KONTORET

Jonas Orring
Exploateringschef



**EKERÖ
KOMMUN**

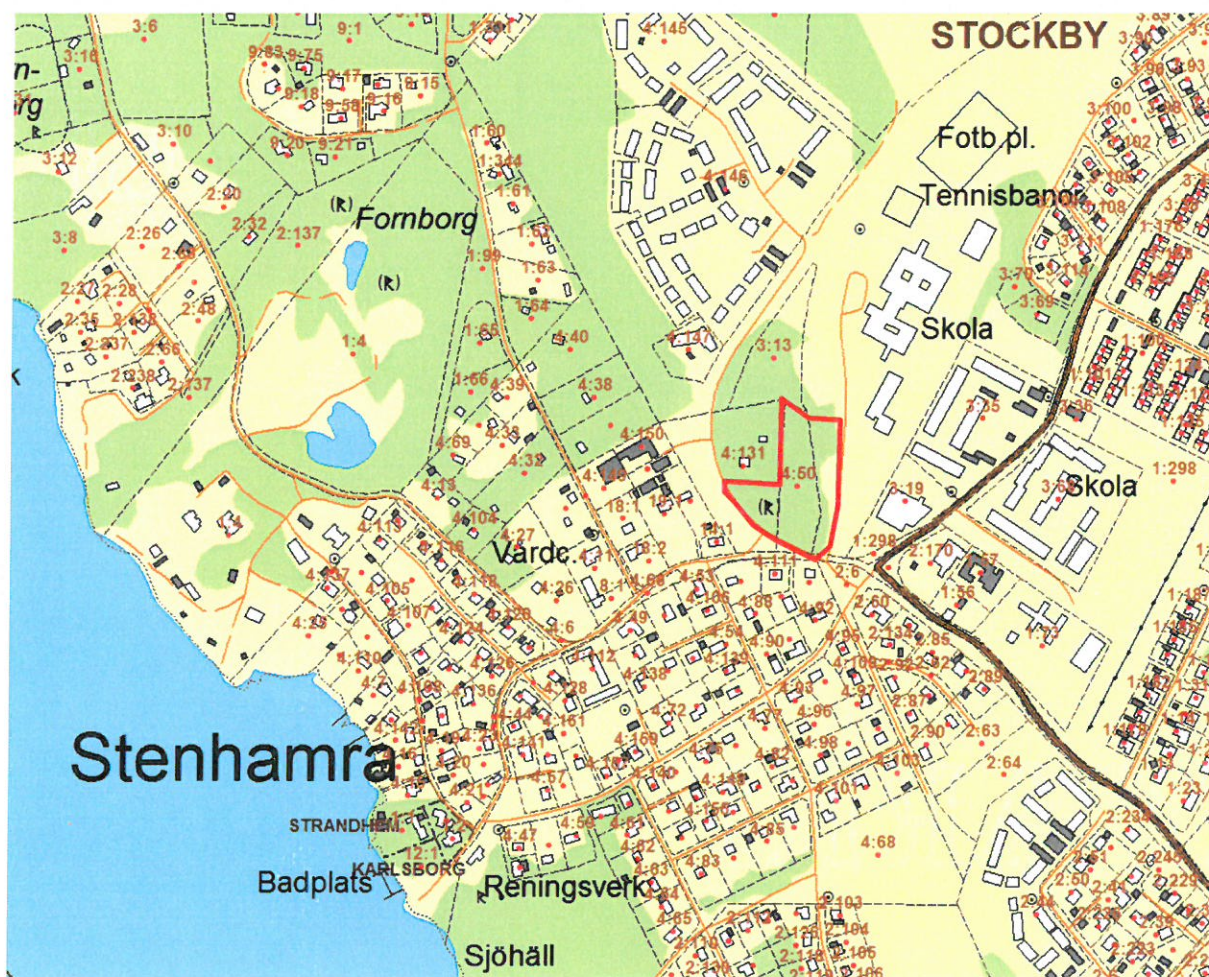
Stadsarkitektkontoret

2013-08-12

**ANTAGANDE
NORMALT PLANFÖRFARANDE**

**Detaljplan för särskilt boende (del av fastigheten Stockby 4:50 m.fl.)
i centrala Stenhamra, Ekerö kommun, Stockholms län**
dnr PLAN.2009.3.214

PLANBESKRIVNING



Kartöversikt där röd linje markerar planområdet.

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utställningsutlåtande

Ytterligare handlingar:

- Behovsbedömning (2010-04-21)
- Särskild arkeologisk utredning (Arkeologikonsult 2010:2403)
- Trädinventering (Sven Hermelin AB 2012-09-07)
- Helhetsbild Stenhamra (Aros arkitekter 2008)

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra ny bebyggelse i form av ett särskilt boende med 64 platser gestaltat med utgångspunkt i Stenhamras karaktär.

Detaljplanen handläggs enligt den äldre plan- och bygglagen (1987:10), fortsättningsvis benämnd ÄPBL.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger väster om Konsum i centrala Stenhamra på Färingsö, cirka en mil från Ekerö centrum. Planområdet avgränsas i söder och väster av Uppgårdsvägen, i norr av naturmark och i öster av Uppgårds skolväg.

Areal

Planområdets areal är cirka 2 hektar.

Markägförhållanden

Planområdet omfattar delar av fastigheterna Stockby 4:50, 4:131, och 1:298. Samtliga fastigheter ägs av Ekerö kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Planområdet, liksom hela Ekerö kommun, omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap 1-2 §§ MB. Med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns omfattas Mälaren med öar och strandområden i sin helhet av riksintresse. Inom detta område ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Dessa bestämmelser utgör inte hinder för utveckling av befintliga tätorter. Bestämmelserna om riksintressen bedöms därför inte utgöra hinder för utbyggnad enligt planförslaget.

Översiktsplanen

Översiktsplanen för Ekerö kommun antogs den 13 december 2005. Planområdet ligger i stråket från Ekerö centrum via Västeräng och Södra Färingsö till Stenhamra, det så kallade "Tätortsbandet". I tätortsbandet ska den största satsningen på utbyggnad inom kommunen ligga.

I översiktsplanen anges att kommunen ska verka för att nya bostäder och verksamheter lokaliseras till centrala områden och lägen med goda

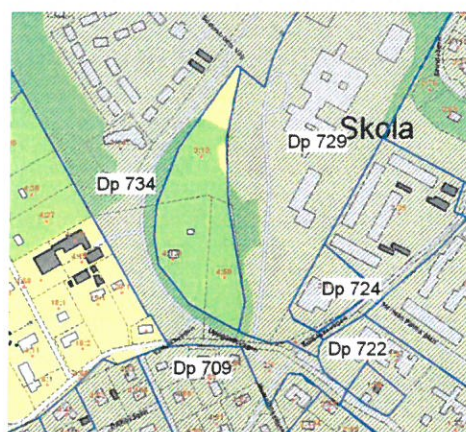
kommunikationer. I enlighet med detta anges för Stenhamra att satsningar på utveckling av centrum genom nyexploatering av olika typer av bostäder och verksamheter ska prioriteras.

Lägenheter för äldreomsorg och andra omsorgsgrupper samt seniorboende, kontor, butiker och annan service ska prioriteras. I bostadsområden med nära anknytning till större vägar bör det finnas möjlighet att samordna bostäder med handel/kontor.

Planområdet redovisas i översiktsplanen som lokalt centrum och utbyggnadsområde. Planområdet omfattas inte av något av de utpekade intresseområdena för tätortsnära natur.

Detaljplaner

Större delen av området är inte detaljplanlagt. För marken på och kring Uppgårdvägen gäller detaljplan 734, som vann laga kraft den 27 oktober 1987 och för skolområdet och dess infart gäller detaljplan 729, som vann laga kraft den 4 april 1974. Genomförandetiden har gått ut för båda planerna.



Områden med detaljplan

Söderströmska tomten

I områdesplanen för Stenhamra från 1980 ingår fastigheten Stockby 4:131 i det centrala område som avses användas för allmänt ändamål. Av planen framgår att behov av mark för landstingets vårdcentral och kommunens egen åldringsvård finns och att mark bör reserveras för expansion av övrig service i anslutning till befintligt butikscentrum. Kommunfullmäktige beslutade 1981-01-27 att köpa den aktuella fastigheten för att ha möjlighet att genomföra områdesplanens intentioner.

Även fastigheten Stockby 4:50 som ligger öster om Stockby 4:131 ingår i det planerade framtida området med bland annat vårdcentral och lägenheter för pensionärer. Med hänvisning till dessa planer köpte kommunen i slutet av år 1981 fastigheten av den dåvarande ägaren Hilda Söderström.

Planuppdrag

Den 28 augusti 2007 gav kommunstyrelsen stadsarkitektkontoret i uppdrag att påbörja detaljplanering för Stenhamra i enlighet med översiktsplanens intentioner. Det anges att detaljplanearbetet i ett tidigt skede ska innefatta analys av ekonomiska förutsättningar för utveckling av tätortsbandet och näringslivstillväxt i kommunen samt, att kommunstyrelsen vill följa arbetet och vid behov formulera ytterligare direktiv avseende planarbetet.

Den 3 februari 2009 gav kommunstyrelsen stadsarkitektkontoret i uppdrag att inleda förberedelser för planläggning av Söderströmska tomten jämte angränsande centrumkvarter efter de riktlinjer som utarbetats i Helhetsbild Stenhamra. Kommunstyrelsen beslutade samtidigt att det särskilda boendet i Stenhamra i första hand ska lokaliseras till Söderströmska tomten. Tekniska kontoret gavs även i uppdrag att inleda förhandlingar med företrädare för Nisseby Snickeri AB i syfte att skapa en snar evakuering av verksamheten till ett lämpligare område. Detta med hänsyn till de farliga emissioner som verksamheten ger upphov till inom närområdet.

Program

Den 19 januari 2010 beslutade kommunstyrelsens arbetsutskott att godkänna programmet "Program för Söderströmska tomten med kringområde, fastigheterna Stockby 1:131, 4:50, och del av 1:298 mfl" och ge stadsarkitektkontoret i uppdrag att arbeta vidare med samrådshandlingar. De beslutades vidare att detaljplanen, förutom det särskilda boendet, också ska möjliggöra för behovet av mellanboende för äldre samt andra samhällsfunktioner såsom hälso- sjukvård, apotek m.m. och att detaljplanens utbredning ska koncentreras till det särskilda boendet med omgivningar.

Markanvisning

Den 9 mars 2010 fick kommunledningskontoret i uppdrag av Kommunstyrelsen (§ 18) att utreda möjliga alternativ till avtalsmodeller eller markanvisning för det särskilda boendet samt seniorbostäder/trygghetsbostäder.

Delning av planen efter samrådet

Under samrådet benämndes detaljplanen "centrala Stenhamra med särskilt boende, fastigheterna del av Stockby 1:298, Stockby 3:19, del av Stockby 4:50 och del av Stockby 2:6 m.fl. i Ekerö kommun, Stockholms län". Den 17 april 2012 beslutade kommunstyrelsens arbetsutskott (§ 45) att uppdra åt stadsarkitektkontoret att fortsätta planarbetet genom en uppdelning av detaljplanen.

Stadsarkitektkontoret gjorde i underlaget för beslutet bedömningen att det är nödvändigt att göra en uppdelning av planarbetet för att kunna uppföra särskilt boende enligt Kommunstyrelsens uppdrag. Motiven var bland annat att COOP Stenhamra har framfört synpunkter avseende parkerings- och angöringsfrågan. Enligt COOP Stenhamra kan dessa frågor inte tillgodoses på ett tillfredsställande sätt i det planförslag som varit ute på samråd. Därför bör det särskilda boendet brytas ur förslaget så att en godtagbar lösning nås i ett första skede.

Kommunen avser att fortsätta överläggningarna med bl. a. COOP Stenhamra för att sedan kunna gå vidare med en fortsättning av resterande delar när en större samsyn nås i de grundläggande bebyggelseförutsättningarna och enligt Stadsarkitektkontorets mening en bra långsiktig lösning.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger cirka 550 meter från Mälaren som är den slutliga recipienten för området. Den sekundära skyddszonen för vattenskyddsområdet östra Mälaren omfattar ett stort område som bl.a. inrymmer hela Färingsö. Planområdet ligger i sin helhet inom den sekundära skyddszonen inom vilket särskilda föreskrifter har tagits fram i samverkan mellan Länsstyrelsen i Stockholms län, Stockholm Vatten, Norrvatten och Ekerö kommun. Skyddsföreskrifterna finns att ta del av hos de medverkande instanserna och ska beaktas vid exploatering av området. För beskrivning av vad det innebär för planområdet se vidare under rubriken dagvatten.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet har varierade markförhållanden med både leriga områden och moränjor. Det förekommer ofta berg i dagen. En del av området används idag som upplag för sly och skräp.

Enligt "Geologiska kartbladet – Stockholm NV" består marken i huvudsak av glacial lera.



Flygfoto över dagens Stenhamra.

Vegetationen inom planområdet är lövträdsdominerad (se trädinventering Söderströmska tomten, Stenhamra, Sven A Hermelin AB, 2012-09-07). Det förekommer stora områden med slyskog av ask och asp. Det finns inslag av kulturväxter, lokaliserat till den byggnad som ligger direkt väster om planområdet och till de lämningar av hus och grunder som finns inom planområdet. Exempel på kulturväxter som har spritt sig på området är mahonia, hagtorn, snöbär, schersmin, try, buskros, plommon och syren. I sydöstra hörnet finns en klippt yta med fruktträd.

Förslaget är att bevara så många av de befintliga träden som möjligt. Att bevara befintliga träd ramar in äldreboendets byggnad i grönska vilket är en förutsättning

för att områdets gestalta ska vara i linje med Stenhamras gröna och lantliga karaktär. Detaljplanen anger att området kring byggnaden ska utgöras av park och att skyddande plantering ska finnas. Att bevara många befintliga träd innebär också att den yttre miljön kring det särskilda boendet får hög kvalitet redan dag ett. Det tar 20-30 år innan nyplanterade träd blir så stora att det kan få motsvarande kvaliteter som de befintliga träden. Att bevara befintliga träd får konsekvenser för placering av byggnadskroppar, val av etableringsytor och val av byggteknik, se nedan.

Längs Uppgårdsvägen och infartsvägen till skolan säkras befintliga träd som en inramning till bebyggelsen. Trädstråken utgör också en förlängning av det grönområde som planområdet inbegriper i väster.

För att säkra befintlig träd har lovplikten utökats så att det krävs marklov för trädfällning inom hela planområdet. I planen finns bestämmelse n3 om att träden mot Uppgårds skolväg och Uppgårdsvägen inte får fällas. Om fällning av dessa träd ändå är nödvändig, oavsett orsak, ska träden ersättas med nya träd av samma art och med minst halva det ursprungliga trädets stamomkrets. Ett av de största karaktärs-givande träden inom planområdet, en ask, har bestämmelse n2 om att trädet inte får fällas.

Även trädgården på Söderströmska tomten har bestämmelsen n3. Syftet med bestämmelsen är att säkra trädgården och dess historia som en "sinnenas trädgård" till äldreboendet.

Kulturhistoria

Det aktuella planområdet som idag utgör Stenhamras centrala delar är en kulturhistoriskt värdefull bebyggelsemiljö. Här fanns byn Stockby, som bestod av fyra gårdar omgivna av odlingsmarker. Området har stor betydelse för den lokala identiteten, men platsen historia är svår att läsa i landskapet eftersom byn nästan är helt uttraderad. Ägogränser som synliggörs med hjälp av stenmurar, kulturväxter i form av frukt- och prydnadsträd samt trädgårds- och bärbuskar och vägnät gör dock att det fortfarande är möjligt att till viss del uttolka hur bykärnan en gång varit organiserad.

På en karta över Stockby by från 1630 syns att byn omfattar fyra hemman, av vilka det hemman längst åt väster överensstämmer med det aktuella planområdet. På lagaskifteskartan från 1853 fanns totalt drygt 30 stycken hus inom de fyra gårdarna längs vägen. 1932 startade bär- och fruktdryckstillverkaren Stockmos sin verksamhet i Stenhamra, vilket har lämnat spår i området genom de många fruktträd som är rester från de odlingar som fanns här fram till 1960-talet.

På 1960 och 70-talet revs merparten av husen för att istället ge plats för ett modernt centrum med samhällsservice så som exempelvis livsmedelsbutik. Placeringen av denna butik berättar om samhällets utveckling och hur dess hjärta förskjutits från Stenhuggarbyn, via Vallviksvägen och upp till platsen för Mellangårdens tomt i Stockbys tidigare bykärna, som nu utgör dagens centrum.

En särskild arkeologisk utredning har genomförts för planområdet (Arkeologikonsult 2010:2403). Resultatet av utredningen var att det konstaterades att större delen av utredningsområdet inte innehöll några dolda fornlämningar. I den södra änden av området framkom ett kulturlager som låg i anslutning till det gårdsläge som är känt från de historiska kartorna. Kulturlagret hade en tjocklek på cirka 0,15 meter. I anslutning till det framkom även syllar, en tegelkoncentration och ett sandlager. I

kulturlagret framkom ett bryne, obrända ben, blåvitt porslin, glas och en större skärva av ett stengodskrus med grön blyglasyr. Stengodset är senmedeltida och kan dateras till 1400-talet.

Rekreation och fritid

För det särskilda boendet har bevarandet av trädgården och träden stor betydelse ur rekreationssynpunkt eftersom det innebär en omgivning med bra kvaliteter i omedelbar anslutning till byggnaden. Stora skogs- och jordbruksområden, Mälaren och det centrala rekreatiionsstråket samt kulturmiljön som Stenbrottsmiljön innebär samtidigt att det finns god tillgång till natur- och rekreatiionsupplevelser i anslutning till planområdet.

I Helhetsbild Stenhamra redovisas en rekreatiionslänk, ett grönt rekreatiionsstråk med promenadväg, mellan Uppgårds skolväg och Uppgårdsvägen direkt norr om planområdet. Den befintliga gångvägen i norra delen av planområdet skall läggas om och utföras norr om det särskilda boendet.

Verksamhet och service

Större delen av Stenhamras service och handel är etablerad inom ett kort gångavstånd från planområdet. Här finns bibliotek, livsmedelsbutik, församlingshem, pizzeria m.m. Hälsocentral och hembygdsgård ligger några hundra meter bort längs Vallviksvägen. Planområdet ligger cirka 1 mil från Ekerö centrum med både kommersiell och kommunal service och cirka 5 km från Svanhagen med ICA-butik och idrottshall.

Bebyggelse

Två alternativa skissförslag för ett större område togs fram i programskedet med utgångspunkt i Helhetsbild Stenhamra. Förslaget som det redovisade i samrådshandlingen tog inte ställning till det ena eller andra alternativet, utan inspirerades av båda och avgränsades till att endast inbegripa ett mindre område.

I samrådsförslaget redovisades en central placering invid korsningen Stenhamravägen-Solbackavägen. Under samrådet har det framkommit att den utformning som planen hade under samrådet inte bedöms vara genomförbar inom rimlig tid, se sidan 3.

I utställningsskedet föreslås istället en placering strax väster om det tidigare planområdet. Planområdet ligger även här centralt placerat i Stenhamra och kan generera liv och rörelse till centrum. I framtiden kan en torgbildning skapas söder om Konsum vilken skulle knyta ihop den aktuella detaljplanen med det befintliga centrumet. Denna torgbildning ligger dock utanför detaljplaneområdet och berörs inte i denna planprocess.

Byggnaden föreslås ur gestaltningssynpunkt placeras längs infartsvägen till Uppgårdsskolan. Byggnaden vänder sig mot en liten platsbildning i hörnet Uppgårdsvägen-infartsvägen till skolan. Platsen utgör en förlängning och avslut av en tänkt torgbildning i centrum och en startpunkt för trottoarer längs Uppgårdsvägen och mot skolan. Torget avgränsas naturligt av en befintlig stengårdsgård. Placeringen i hörnet Uppgårdsvägen – Uppgårds skolväg är med andra ord viktig för att på sikt kunna skapa en bra helhet i centrum. Bestämmelse finns därför i planen om att byggnaden ska placeras mot förgårdsmark.

Byggnadens huvudentré föreslås av angöringsskäl vända sig mot Uppgårds skolväg. Plats finns då att anordna en angöringszon med ett fåtal korttidsparkeringsplatser vid entrén. En kompletterande entré, exempelvis till matsal/restaurant, kan vända sig mot platsbildningen vid Uppgårdsvägen för att ytterligare ge denna plats liv.

I en mindre entré från väster kan besökaren närma sig vårdboendet genom en promenad i vacker trädgårdsmiljö. Att anlägga en större entré från trädgårdssidan är inte uteslutet men kan då inte, om man vill behålla de unika kvalitéerna, omfatta något större antal parkeringsplatser och asfalterade ytor.

Byggrätten är reglerad så att byggnaden kan uppföras i två plan samt ett souterrängplan mot Uppgårds skolväg i öster. Maximal totalhöjd enligt planen är 37 meter över nollplanet.

Gator och trafik

Gatunät

I anslutning till planområdet finns några av Stenhamras äldsta vägar, Stenhamravägen, Solbackavägen och Vallviksvägen som troligen härstammar från tiden då byn Stockby var oskiftad, 1600-1800-tal. Vägarnas sträckning i den centrala korsningen har dock förändrats sedan dess.

Ytterligare trafik tillförs Uppgårds skolväg från det särskilda boendets entréangöring och parkeringsområde. Gatan är dock en återvändsgata utan genomfartstrafik. En separerad gång- och cykelväg löper också parallellt på skolvägens östra sida. Den tillkommande trafiken bedöms därför inte utgöra en risk eller störning.

Parkering, lastning och utfarter

För att nå syftet att säkra att de boende får god tillgång till grönområde i direkt anslutning till byggnaden bör parkeringsytor, inlastning och mark som reserveras för eventuell utbyggnad förläggas på tomtens nordöstra del (dvs. vid byggnadskropparnas norra gavlar). Detsamma gäller för etableringsytor och framkomliga ytor under byggtid.

Parkering bör ske på huskroppens ostliga och norra sida snarare än mot den södra som med hänsyn till söderläget lämpar sig bättre för utevistelse i form av uteplats/trädgård. Inlastning bör ske på byggnadens norra sida.

I planen anges bestämmelse om att parkering inom trädgården på byggnadens västliga sida endast får anordnas i begränsad omfattning och ska utformas så att parkeringen blir underordnad och anpassad till vegetation samt utformas med till exempel armerat gräs.

För att säkra trädgården och den gröna zonen mot Uppgårdsvägen finns bestämmelse om utfartsförbud i planen.

Gång- och cykeltrafik

En separerad gång- och cykelväg löper parallellt på östra sidan av Uppgårds skolväg. Genom planområdet finns också en gen, grusad gång- och cykelväg i sydostlig riktning in mot centrum. Gång- och cykelvägen tas bort inom planområdet. Istället byggs en ny anslutning till Uppgårds skolväg norr om äldreboendet utom plan. På så sätt skapas naturliga gångvägar till parken, boendets parkering och Uppgårdsskolan. Detta bidrar också till att stärka områdets karaktär som Stenhamras centrum.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger cirka 150 meter från planområdet och är välförsörjt med ett flertal linjer som ger goda och direkta förbindelser på Färingsö, Ekerö centrum och Brommaplan. Vid ökad befolkningstillväxt kan kollektivtrafikbehovet antas öka, särskilt behovet av tvärförbindelser. Ingen flytt av busshållplatsernas läge kommer att ske i detta skede.

Risker och störningar*Miljöfarliga verksamheter*

Nisseby snickeri ligger vid Uppgårdsvägen 1, i anslutning till området. Snickeriet hanterar färger och vätskor som del av sin verksamhet och därför krävs ett skyddsavstånd mellan verksamheten och ny bebyggelse. Tekniska kontoret har fått i uppdrag från kommunstyrelsen att inleda förhandlingar med företrädare för Nisseby i syfte att skapa en snar evakuering av verksamheten till ett lämpligare område. Denna plan förutsätter dock inte att Nisseby snickeri evakueras. Risk och hälsoperspektivet i denna fråga beaktas genom att ingen nybyggnation tillåts inom ett skyddsavstånd på 150 meter från snickeriet. Detta skyddsavstånd bedöms som lämpligt eftersom verksamheten i huvudsak gått över till att använda vattenbaserade färger och lacker.

Buller

Trafikmängden på omkringliggande gator är begränsad. Stadsarkitektkontoret har i samarbete med miljö- och hälsoskyddskontoret gjort bedömningen att en bullerutredning inte behöver genomföras. Vidare bedömer miljö- och hälsoskyddskontoret att gällande riktvärden för buller vid fasad och uteplats inte kommer att överskridas.

Farligt gods

Stenhamravägen, från korsningspunkten till Ekerö centrum och Brommaplan är markerad som sekundär transportled för farligt gods. Området ligger cirka 60 meter från korsningen. Målet för transportleden, en bensinstation som låg i korsningen Stenhamravägen/Solbackavägen är inte längre i drift och ingen ny station avses tillkomma.

Radon

Enligt Ekerö kommuns radonriskkarta ligger planområdet inom både normalrisk- och högriskområde för radon. Detta behöver beaktas utförligare i projekterings-skedet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING**Vatten och avlopp**

Kommunalt vatten- och avlopp (VA) finns i området och anslutning avses ske till dessa ledningar.

Dagvatten

Planen omfattar inte längre hårdgjord mark i form av gator eller torg och inte heller någon annan hårdgjord yta av betydande omfattning. Behovet att avsätta ett område för dagvattenhantering i planen bedöms därför inte nödvändigt. Bestämmelse finns i planen om att dagvatten ska omhändertas lokalt.

Värme

Nya byggnader ska utformas så att energibehovet begränsas genom låga värme-förluster och effektiv värmeanvändning. Uppvärmning av bebyggelsen bör ske med vattenburna system för att ha flexibilitet för framtida förändringar och val av nya värmekällor. Ett vattenburet system kan hämta värme från olika värmekällor såsom bergvärme, fjärrvärme, värmepump och solvärme.

Ur miljösynpunkt bör uppvärmning med direktverkande el samt uppvärmning med fossila bränslen undvikas som ett led i strävan av att uppfylla miljökvalitetsmålen på nationell och regional nivå.

El

I norra delen av planområdet, mot naturområdet, ska en ny elnätstation uppföras för att tillgodose elbehovet inom området. Angöring till elnätstationen säkras genom bestämmelse (y) i planen.

Avfall

Sophantering ska ske enligt de regler, som gäller för kommunens sophantering.

Sophantering ska lösas på respektive bostadsfastighet eller alternativt som gemensamhetsanläggning

MILJÖPÅVERKAN

Miljöbedömning

När en detaljplan upprättas ska kommunen ta ställning till behovet att genomföra en miljöbedömning av planen i enlighet med reglerna i miljöbalken (6 kap. 11-18, 22 §§). En så kallad behovsbedömning görs som underlag för ställningstagandet. I behovsbedömningen utreds om detaljplanen kan medföra en betydande miljöpåverkan utifrån de kriterier som finns i bilaga 2 och 4 till förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar. Om en detaljplan kan antas medföra "betydande miljöpåverkan" i lagens mening måste kommunen genomföra en miljöbedömning av planen i det fortsatta planarbetet. En eventuell miljöbedömning dokumenteras i en miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

Behov av miljöbedömning

En behovsbedömning daterad 2010-04-21 togs fram som underlag för samrådshandlingen. Nedan redovisas en uppdaterad bedömning av behovet av miljöbedömning. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan i enlighet med ÄPBL 5 kap. 18 § andra stycket.

Motiven för bedömningen är:

- Landskapsbilden i och i anslutning till planområdet kommer att påverkas av de nya byggnaden för det särskilda boendet. Påverkan på landskapsbilden bedöms dock inte bli betydande eftersom byggnaden genom bäddas in i befintlig grönska och på detta sätt anknyter till Stenhamras karaktär.
- Inga registrerade fornlämningar finns inom planområdet. Genomförd särskild arkeologisk utredning har konstaterat att större delen av utredningsområdet inte innehöll några dolda fornlämningar.
- Inga intresseområden vad gäller flora, fauna eller rödlistade arter finns registrerade. Planområdet omfattas inte av områdesskydd enligt miljöbalken och är inte beläget inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan.

- Planen omfattar inte hårdgjord mark i form av gator eller torg och inte heller någon annan hårdgjord yta av betydande omfattning. Dagvatten kan därför omhändertas inom kvartersmark och därmed utan påverkan på näraliggande recipient Mälaren.
- Det särskilda boendet innebär endast en begränsad ökning av trafiken. Den begränsade trafikökningen bedöms inte medföra några negativa konsekvenser avseende buller eller vibrationer på näraliggande befintliga bostäder.
- Planen innebär ett skyddsavstånd från Nisseby snickeri till ny bebyggelse på 150 meter från fastighetsgräns. Miljö- och hälsoskyddskontoret bedömer att detta skyddsavstånd är tillräckligt för att inte betydande olägenheter eller risker ska uppstå för boende inom planområdet.
- Miljökvalitetsnormerna för svaveldioxid och bly klaras generellt med stor marginal i Stockholms län. De partiklar som omfattas av miljökvalitetsnormerna härrör främst från vägtrafik. Planen förväntas inte markant öka trafikrörelserna, varför denna norm med all sannolikhet ej kommer att överskridas. Miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap miljöbalken kommer således inte att överskridas vid genomförandet av föreslagen plan.
- Planen medför inte betydande påverkan på naturresurser enligt 3 och 4 kap. miljöbalken och bedöms i övrigt vara tillräckligt väl utformad ur naturresurssynpunkt.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte heller medföra betydande miljöpåverkan enligt ÄPBL 5 kap. 18 § tredje stycket. Detta eftersom planområdet inte får tas i anspråk för något av de projekt som omfattas av ÄPBL 5 kap. 18 § tredje stycket, punkterna 1-8.

FORTSATT PLANARBETE

Utställningen är det sista av sammanlagt tre tillfällen för allmänhet och remissinstanser att lämna synpunkter. Efter varje sådant tillfälle gör stadsarkitektkontoret en sammanställning och kommenterar de synpunkter som framförts i en samrådsredogörelse/utlåtande.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planarbetet påbörjades innan 2 maj 2011. Enligt övergångsbestämmelserna till den nya plan- och bygglagen (2010:900) ska därför den äldre plan- och bygglagen (1987:10) tillämpas vid framtagandet av denna plan.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år. Se även genomförandebeskrivningen.

Bygglovsplikt

Marklov krävs för fällning av träd.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats som angränsar till planområdet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har tagits fram av stadsarkitektkontoret genom Annica Karlsson och Johan Hagland. Övriga medverkande är Ann Wahlgren, teknisk chef, Josefin Larsson, byggprojektledare VA, Jonas Orring, exploateringschef, Lena Burman

Johansson, nämndansvarig social och Ulf Aronsson, miljö- och hälsoskyddsinspektör.

STADSARKITEKTKONTORET

Johan Andrade Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef

Annica Karlsson
Planarkitekt