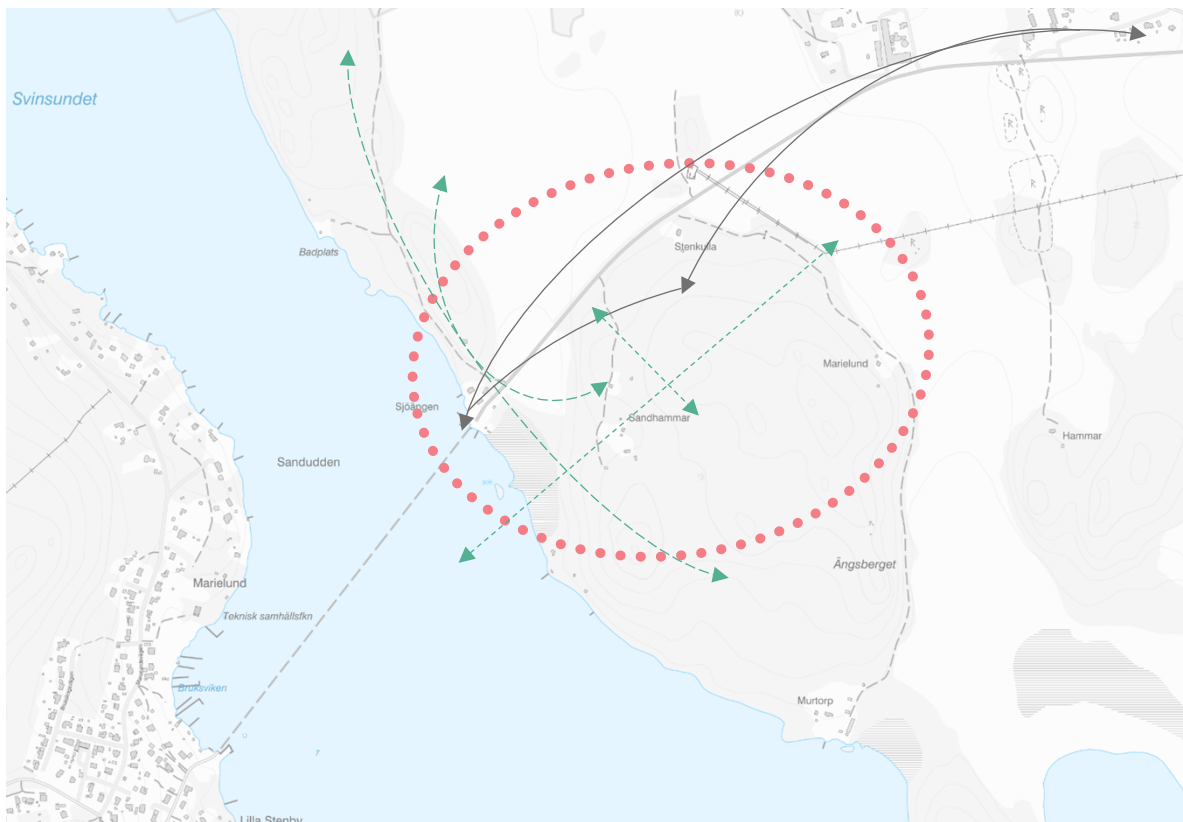


# Kravspekifikation

Detaljplan för del av Munsö-Bona 1:2 på Munsö  
(Sjöängen) i

Ekerö kommun, Stockholms län

KS22/385



*Planområde för del av Munsö-Bona 1:2 (Sjöängen). Område för exploatering inom röd cirkel, kopplingar för GC-väg (svart) och kopplingar för natur och friluftsliv*

Denna kravspecifikation syftar till att förtydliga de krav och önskemål på vad detaljplanen ska leda till för önskat resultat samt uppskattat behov av utredningar. För att säkra en hög kvalitet av markanvändningen och öka effektiviteten i planarbetet är det viktigt att kommunen tidigt beskriver de krav som ställs i detaljplanen. Kravspecifikationen utgår från nu kända förutsättningar.

## 1.2 Historik

Kommunstyrelsens arbetsutskott gav 2008-06-10 dåvarande stadsarkitektkontoret uppdrag (dnr 2006.18) att ta fram förslag till detaljplan för Munsö-Bona 1:2 (Sjöängsbyn). Planen föregicks av program. Programsamrådet genomfördes 11 maj—8 juni 2009. Yttranden som inkom rörde naturvärden, riksintresset och strandskydd. Området bör enligt slutsatserna i samrådsredogörelsen anslutas till kommunalt VA. Kommunstyrelsens arbetsutskott godkände 2009-11-10 program för detaljplan och uppdrog åt byggnadsnämnden att fullfölja planarbetet.

Byggnadsnämndens beslutade 2012-05-02 att förslaget kring färjeläget samt förslaget norr om Ekerövägen kan ligga som grund för fortsatt planarbete. Vidare bedömde Stadsarkitektkontoret att ny bebyggelse ska anslutas till kommunalt VA och att exploatörens kostnader för utbyggnad av VA blev för stora. Detaljplanen föreslogs, av Stadsarkitektkontoret, att avslutas men att om förutsättningarna ändras såg kontoret inga hinder att planarbetet återupptas på hela eller delar av området.

Översiktsplanen för Ekerö Kommun, till år med 2030 med sikte på 2050, antogs 2018-03-06. Översiktsplanen beskriver att det är angeläget att fler bostäder tillskapas på norra Munsö för ökat underlag för kommunal och kommersiell service. Munsö Kyrkby ska utvecklas till ett lokalt centrum, för att detta ska kunna möjliggöras krävs en omfattande utbyggnad av den allmänna VA-anläggningen.

Färjeläget är, i översiktsplanen, utpekad för landsbygdsutveckling i strandnära lägen. Länsstyrelsen bedömde att möjlighet att peka ut LIS-område för planområdet i Ekerö Kommuns översiktsplan inte är förenligt med kriterierna enligt 7 kap. 18 e § miljöbalken. De verksamheter och den bebyggelse kommunen önskar etablera inom strandskyddat område får tills vidare prövas enligt de vanliga strandskyddsreglerna. Översiktsplanens intention med området är att det ska utvecklas näringsliv, hamn och service.

En ny ansökan om planbesked inkom 2020-09-01, vilken avsåg ca 50 bostäder samt en utveckling av färjeläget på Munsö genom småbåtshamn, badplats och verksamhet för turism i form av exempelvis café. Kommunstyrelsen beslutade 2020-11-17§128 att inleda planläggning för Munsö-Bona 1:2, Sjöängsbyn. Preliminärt bedömdes att en möjlig omfattning på 50 bostäder samt utveckling av färjeläget kunna prövas i detaljplan, under förutsättning att kommunalt VA möjliggörs. Om endast ett mindre bostäder bedömdes möjligt utifrån platsens lämplighet kunde enskilt VA prövas. Kravspecifikation arbetades fram för beslut. Ärendet utgick.

För att kunna pröva uppdraget väljer kommunen i denna detaljplan ge exploatören möjlighet att utifrån ca 25 bostäder utreda möjligheten att lösa VA genom gemensamhetsanläggning/ar så att behovet av en allmän VA-anläggning minskar genom att det i detaljplanen säkerställs att risk för människors hälsa och miljö inte uppstår.

## 2. Detaljplanens syfte och huvuddrag

### 2.1 Syfte

Detaljplanen syftar till landsbygdsutveckling genom tillförandet av bostäder och en utveckling av färjeläge för näringsliv, hamn och service.

Vidare ska en koppling mellan nya bostäder, färjeläget och Munsö Kyrkby ska möjliggöras för gående och cyklister genom gång- och cykelväg.

### 2.2 Huvuddrag

Norra Munsö ska utvecklas till ett lokalt centrum och ge underlag till en stärkt landsbygdsutveckling. Bostäder ska skapa underlag för skola, service, näringsliv och hamn. Utgångspunkten är att en möjlig omfattning om 25 bostäder samt en utveckling av färjeläget får prövas i detaljplanen. Utvecklingen ska ske med mycket stor hänsyn till värden för natur- och kulturmiljö samt friluftslivets intressen.

Planen ska möjliggöra nya bostäder som i omfattning och placering utformas och placeras med hänsyn till naturvärden på platsen. En god boendemiljö avseende hälsa, säkerhet och gestaltning ska tillskapas.

Detaljplanen ska pröva enskilt VA.

## 3. Inriktning

### 3.1 Natur- och Kulturmiljö, Friluftsliv och Rekreation

#### *Förutsättningar*

Hela planområdet, liksom stora delar av Ekerö ingår i riksintresse enligt 4 kap 1–2§§ MBL. Det betyder att området med hänsyn till de natur- och kulturvärden, i sin helhet är av riksintresse. Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får endast komma till stånd om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden.

Det finns sammanhängande värden för naturmiljö inom och angränsande området. Planområdet ligger inom Ekerökilen och angränsar, i norr, naturreservatet Väsby hage som är ett Natura 2000-område. Väsby hage verkar som en viktig grund för att bevara ett representativt urval av naturmiljöer i Sverige. Det är ett representativt stycke mälardalsskogar med lång tradition och kontinuitet i markutnyttjande, vilket har givit området dess speciella naturvärden. I området finns skyddsvärda skog, hag- och ängsmarker, särpräglad svampflora, rikt djurliv med vedlevande insekter, en del klassificerade som urskogsrelik, unika för denna del av landet. Ändamålet med reservatet är att bevara områdets öppna karaktär och att bevara förutsättningarna för växter och djur samt att underlätta allmänhetens tillträde till området.

Länsstyrelsen yttrande i programsamrådet 2009 (dnr 2006.18), att det inom området finns flera höga naturvärden som är svåra att kombinera med denna typ av exploateringsföretag samt att strandskyddet bör betraktas som en viktig planeringsförutsättning som så långt möjligt ska undantas från exploatering. Yttrandet får ses som en vägledning för avvägningar i planprocessen.

Strandskogen längs Mälaren är del av en större sammanhängande skog som når Sandhammar. Inom Sandhammar redovisas, i Ekerö Kommuns naturinventering 2002 (omr. 29 – Strandaskog vid Sandhammaren) värdefull sumpskogsbiotop och väl sluten flerskiktad strandaskog. Gulpudrad spiklav har hittats, vilket är indikatorart för gamla lövträd, främst gamla jätteeckar men även t.ex. lind, alm och klibbal vilket visar på skyddsvärda trädbestånd. Ekerö Kommuns kulturmiljöprogram beskriver att landskapet på Norra Munsö i stora drag har bevarat en medeltida struktur och karaktär. Herrgårdsmiljöerna har bidragit till ett öppet och relativt oexploaterat odlingslandskap.

Inom Sandhammar finns tre äldre torp, vilka är redovisade i en inventering över kulturhistorisk bebyggelse som gjordes 1976 av Ekerö Kommun, kallad Röda böckerna. Angränsande färjeläget ligger ett fåtal bostäder. Av dessa är två redovisade i Röda böckerna.

Inga fornlämningar finns redovisade i Riksantikvarieämbetets fornminnesregister inom planområdet, däremot finns ett flertal fornlämningar och fornlämningsområden redovisade på andra platser inom Munsö-Bona 1:2. Planområdet ligger med ett avstånd på ca 7 km från Hovgården/Birka beläget på Adelsö, ett fornminnesområde och upptaget på Unescos världsarvslista.

Inom planområdet och angränsande området finns områden som är viktiga för närboende, kommuninvånare och besökares möjligheter till friluftsliv. Friluftsliv är enligt definitionen i förordningen SFS 2010:2008 "vistelse utomhus i natur- och kulturlandskap för välbefinnande och naturupplevelse utan krav på tävling".



Skogsområdet kring Sandhammar bedöms till största del nyttjas för friluftsliv och rekreation av närboende. Där finns fina strövområden och möjligheter att plocka bär och svamp etc. Det angränsande naturreservat, Väsby Hage, är ett mer tillrättatlagd friluftsområde med vandringsled, bad

och viss natur- och kulturvägledningsinformation som lockar besökare. Angränsande området finns ridverksamhet och det kan, inom planområdet, finnas inofficiella ridleder. Hästverksamhet och möjlighet till ridstigar är särskilt viktiga ur ett barnperspektiv.

### ***Frågor att hantera i planarbetet***

#### *Naturmiljö*

Naturvärden ska utredas och säkerställas tidigt i planprocessen. Friman Ekologikonsult påbörjade i december 2010 en naturvärdesinventering, Miljöpåverkan av bebyggelse vid Sandhammaren och brygganläggning vid Sjöängen på Munsö, Ekerö kommun. Materialet kommer behöva uppdateras utifrån gällande lagkrav. Sammanhängande värden för naturmiljö som finns i området ska värnas och stärkas som en helhet. Värdekärnor, spridningskorridorer och relationen till strandskydd ska tydliggöras i planprocessen. Förslaget ska även presentera hur ytor för naturlig grönska, skog, terräng och mark bäst skyddas, bevaras och sköts även i framtiden. Kompensationsåtgärder ska inkluderas i planen, i de fall miljöpåverkan inte kan uteslutas.

#### *Kulturmiljö*

Kulturmiljön består av såväl kulturlandskap som bebyggelsemiljöer. Topografin i det öppna landskapet och utblickar mot kulturlandskapet ska i planprocessen, beaktas och bevaras vid exploatering. Planförslaget får visa på hur en utveckling kan stärka de värden som redan finns på platsen samt redovisa hur förslaget tar hänsyn till den äldre bebyggelsemiljön vid Sandhammar.

Fornlämningar ska utredas. Det är Länsstyrelsen som prövar om ett arbetsföretag är tillåtligt enligt Kulturmiljölagen. Planeringsenheten skickar under planprocessen frågan till Länsstyrelsen, vilka beslutar om och vem som utreder fornlämningar. Exploatören har kostnadsansvaret.

#### *Friluftsliv och rekreation*

Förslaget ska visa på hur friluftslivet och människors möten med natur kan stärkas inom och anslutande planområdet. Entréer till och kopplingar mellan och genom färjeläget, tillkommande bostadsområde samt angränsande besöksmål genom stigar, strövområden och gröna stråk ska presenteras.

### ***Krav***

- Exploatering ska ske utan att påtagligt skada områdets natur- och kulturvärden.
- Värden för natur och kulturmiljö ska säkerställas i planen.
- Planförslaget ska visa på hur rörligt friluftsliv kan stärkas inom planområdet.

### ***Styrdokument, checklistor och vägledning***

- Naturinventering 2002, Ekerö Kommun
- Ekerö Kulturmiljöprogram, 2015
- Inventering av kulturhistoriskt intressant bebyggelse, Röda böckerna (finns tillgängliga på Ekerö Bibliotek, ej digitalt)
- Kulturens Övärld - Historiska miljöer i Ekerö kommun, 2016
-

## **3.2 Bebyggelsestruktur**

### ***Förutsättningar***

Mark- och vattenområden skall, enligt Plan- och Bygglagen, användas för det eller de ändamål för vilka områdena är lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Projektet ska växa från platsens kontext (PBL, 2 kap § 6).

Planområdet omfattas av strandskydd, samt utökat strandskydd 300 meter, enligt beslut från länsstyrelsen, 2014-09-16, med stöd av 7 kap 14 § miljöbalken.

Inom planområdet finns jordbruksmark. Jordbruksmarken är graderad till 5, enligt Länsstyrelsens gradering för brukningsvärd åkermark med skala 1–5. Ängs- och betesmark finns vid Skälbyvägen samt eventuellt inom Sandhammar.

Cirka 400 meter väster om Sandhammar ligger färjeläget för Munsö. Färjeläget ansluter till Adelsö och världsarvet Birka-Hovgården. På platsen finns idag främst asfalterad vändplan för buss- och fordonstrafik, busshållplats, en mindre bod för kioskverksamhet samt en sjöräddningsstation. Angränsande färjeläget, ligger ett fåtal hus längs med vattnet.

### ***Frågor att hantera i planarbetet.***

Platsen ställer mycket höga krav på en utveckling som utgår från värden för natur- och kulturmiljö. Utvecklingen ska präglas av en genomtänkt struktur som relaterar till platsens skogskaraktär och den lantliga omgivningen. Exploatering ska i största möjliga mån placeras utanför strandskyddade områden. Där mark redan är ianspråktagen inom strandskydd, kan en mindre del bostäder prövas. Upphävande av strandskydd behöver studeras för färjeläget och om området uppfyller något eller flera av de sex särskilda skäl som ligger som grund för ett möjligt upphävande.

Ekerö Kommun är generellt restriktiva till att bygga på jordbruksmark. Planprocessen bör i ett tidigt skede göra en lokaliseringssprövning gällande jordbruksmark. För eventuell åkermark som kommer att påverkas av planförslaget ska brukningsvärdet utredas och hur de värden som är kopplade till åkermarken beskrivas. Planförslaget ska visa hur den exploatering som ändå är nödvändig ska planeras så att exploateringsarealen minimeras. Kompensationsåtgärder i form av exempelvis kolonilotter kan med fördel studeras.

Bebyggelsens täthet och placering ska planeras utifrån och med hänsyn till naturen. Naturvärden, naturlig grönska och växtlighet, ytor av skog och markväxtlighet ska bevaras och säkerställas i strukturen. Tillräckligt stora ytor av växtlighet behöver tillskapas, tillsammans med väl tilltagna skyddsavstånd till naturvärden för att säkerställa värden samt möjliggöra naturligt skydd och bevarande även för framtiden. Kompensationsåtgärder i arkitektur och inom tomtgränser, samt planen som väver samman området till en helhet ska studeras och presenteras och aktualiseras i genomförandet.

Utformningen av strukturen ska bidra till upplevelsen av en bykänsla både i det offentliga rummet, semi-offentliga och privata. Grupperingar av volymer bör placeras i skog och bryn, utan jämna avstånd, anpassas till topologi och utgå från platsen. Såväl volymer som vägar ska följa områdets naturliga karaktär och vara meandrande. Hårdgjorda ytor ska i så stor utsträckning som möjligt undvikas och befintliga stenar, höjdskillnader och naturlig mark bevaras in till fasad. Storleken på tomter kan vara små, för att inte ta mer natur i anspråk än nödvändigt. Området ska utformas med mycket grönska som bidrar till en luftighet mellan husen. Bebyggelse ska planeras som förstärker

siktlinjer och integrerar kopplingar till natur och rekreation. Parkering och återvinningsstationer ska ej vara i fokus i upplevelsen utan snarare integrerade. Detta kan innebära att dessa är samlade på en plats eller dolda i arkitekturen. Strukturen och arkitekturen ska värna utsikter, ta hänsyn till soltimmar, skydda från vind och väder.

Den nya bebyggelsen ska ansluta med omsorg till den kulturhistoriskt värdefulla miljön. Ny bebyggelse ska förstärka de värden som redan finns på platsen och volymer ska studeras med hänsyn till befintlig bebyggelsemiljö inom Sandhammar och vid färjeläget.

För färjeläget kan en utveckling av näringsliv, hamn och service utredas. Sjöräddningsstationen har bygglov som gått ut och behöver tas med i planprocessen. För ianspråktagen mark kan det studeras om utvecklingen är möjlig i kombination med en mindre andel bostäder. Strandskydd och översvämningsrisk ska beaktas i processen. Eventuell placering längs Ekerövägen behöver samrådask med Trafikverket.

Kopplingar ska studeras som en helhet. Tillkommande exploatering ska stärka friluftslivets intressen. Grönstråk och gröna korridorer ska sparas och entréer tillskapas, som bjuder in, kopplar samman områdena och tillgängliggör möten med, och besöksmål i, natur för såväl boende som besökare och stärka friluftslivet.

#### **Krav**

- Tidig lokaliseringsprövning ska göras för jordbruksmark.
- Kring strandskydd och åkermark ska det i planprocessen samrådask med Länsstyrelsen.

#### **Styrdokument, checklistor och vägledning**

- Samrådsredogörelse Program för MUNSÖ-BONA 1:2 (dnr 2006.18.214) på Munsö i Ekerö kommun, Stockholms län
- Länsstyrelsen, Beslut om utvidgat strandskydd för Ekerö Kommun (2014-09-16), dnr 511-39828-2012
- Vägledning för jordbruksmark i den fysiska planeringen i Stockholms Län, Länsstyrelsen Stockholm (Remiss dec 2021)

### **3.3 Trafik, mobilitet och parkering**

#### **Förutsättningar**

Norra Munsö nås från Ekerö via Ekerövägen, väg 816, vilken passerar Munsö Kyrkby och planområde för tillkommande bostäder på väg mot färjeläget. Väg 816 är en statlig väg och ägs av Trafikverket. Det är en sekundär transportväg för farligt gods. Det planerade bostadsområdet kan nås från Ekerövägen via mindre skogsvägar. Det finns i dagsläget ingen gång- eller cykelväg mellan färjeläget, tillkommande bostadsområde och Munsö Kyrkby. Vägrenen på Ekerövägen är obefintlig och det innebär att gående och cyklister delar vägen med fordonstrafik som har, en tillåten hastighet på 30–70 km/h. Ingen parkering finns i dagsläget inom planområdet. Uppställningsplatser för väntande trafik till färjan sker på den allmänna vägen. Inom färjeläget finns en stor asfaltyta som utgörs av vänd zon för bil- och busstrafik samt busshållplats med busskur.

### **Frågor att hantera i planarbetet**

En sammanhållen gång- och cykelväg mellan Munsö Kyrkby och färjeläget samt trafiksäker gc-övergång över Ekerövägen ska studeras och presenteras. Exploatören ska i processen komma överens med Trafikverket och Trafikförvaltningen om hur gc-övergången bör lokaliseras och utformas. Kopplingen mellan bostäder, Munsö skola, kollektivtrafik och fritidsaktiviteter är särskilt viktigt ur ett barnperspektiv. Planprocessen får visa på kostnader för gång och cykelvägen som tillfaller exploatören samt utreda huvudmannaskap för gång och cykelvägen. Finansiering av anläggande av anordningar för oskyddade trafikanter och säkerhetshöjande åtgärder ska framgå i genomförandebeskrivningen.

Planprocessen får utvisa om hållplats för kollektivtrafik bör tillskapas i anslutning till tillkommande bostäder och att det, i så fall, finns en gen, trygg och säker väg för gående och cyklister inom bostadsområdet till hållplatsen. Planområdet ska anslutas till Ekerövägen, väg 816.

Utformningen av gatunätet inom tillkommande bostadsområde får anpassas för framkomlighet för beräknade trafikintensiteter, trafiksäkerhet och landskapet. Utgångspunkten är att trafikutrymmen i området anses som mjuktrafikrum enligt livsrumsmodellen och kan utformas som blandtrafikrum. Gatunätets utformning ska klara framkomlighet för utryckningsfordon, renhållning och utbyggnad av vatten och avlopp, och tillgänglighet till återvinningsstationer. Lokal hantering av dagvatten och snöröjning ska beaktas. Parkering ska lösas inom kvartersmark. Genomförandebeskrivningen bör visa upp vilken reglering som behövs på kvartersmark (LKOP) och allmän plats (LTF).

En utveckling av färjeläget kan komma att ställa högre krav på utformning av trafik, parkering etc. Planläggningen kan innebära att utställningsytans för fordonstrafik som angör färjan påverkar angöring till bostadsområdet och att uppställningsytan behöver breddas.

Exploatören ska i processen komma överens med Trafikverket och Trafikförvaltningen om lösningar och utformning för de delar som berör Ekerövägen (bostäder, gc-övergång, anslutning från bostadsområde och färjeläge) så att funktionalitet säkerställs.

### **Krav**

- Att en sammanhållen, trygg och säker gång- och cykelväg mellan Kvarnbyn, Sjöängsbyn och färjeläget genomförs.
- Alla bostäder ska ha god tillgång till hållplatser för kollektivtrafik, i synnerhet för gångtrafikanter.
- Särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap för allmän plats ska motiveras i planbeskrivningen.
- Färjelägets funktionalitet ska säkerställas i planen.

### **Styrdokument, checklistor och vägledning**

- Ekerö kommuns Trafikplan
- Ekerö Kommuns gång och cykelplan 2015–2030
- Checklista Avfall Råd och anvisningar Ekerö kommun och Avfallsföreskrifter Ekerö kommun



### **3.4 Dricksvatten, spillvatten och dagvatten**

#### ***Förutsättningar***

Kommunen ska, enligt LAV ta särskild hänsyn till förutsättningarna för att tillgodose behovet av en vattentjänst genom en enskild anläggning som kan godtas med hänsyn till skyddet för människors hälsa och miljön.

I områden som omfattar så många hushåll att det bedöms utgöra "ett större sammanhang" är det Länsstyrelsens rekommendation att kommunen bör undvika samfällda lösningar, då en allmän VA-försörjning bedöms vara långsiktigt stabilare.

Planområdet finns idag inte med i kommunens VA-plan, den omfattas inte av verksamhetsområde för någon VA-tjänst och är inte ansluten till den allmänna VA-anläggningen. Närmsta område med allmänt VA är Munsö Kyrkby (ca 1,3 km) där det finns verksamhetsområde för dricks- och spillvatten. I dagsläget finns det ett projekt för att dimensionera upp överföringsledningen för dricksvatten som går över norra Munsö och som försörjer Munsö och Adelsö med dricksvatten. I anslutning till Munsö Kyrkby finns det ett reningsverk som i dag ligger nära sin maxkapacitet och därmed inte kan koppla på ytterligare bostäder utan att ett nytt reningsverk byggs.

Kommunen och Roslagsvattens tidigare bedömning var att 50 bostäder innebär behov av en allmän VA-anläggning. För att kunna pröva lämplig markanvändning väljer därför kommunen och exploatören att minska omfattningen på exploateringen till 25 bostäder. Bedömningen är att det ger möjlighet att pröva enskilt VA och därmed minska behovet av en allmänt VA.

Planområdet omfattas i dag inte av östra Mälarens vattenskyddsområde men Länsstyrelsen bedömer i närtid komma fatta beslut kring nytt vattenskyddsområde som finns på förslag. Färjeläget har hårdgjorda ytor och ställer krav på att vatten ska renas innan det når Mälaren. Inom planområdet finns ett flertal lågpunkter karterade.

Ekerövatten AB är VA-Huvudman för vatten och avlopp inom Ekerö kommun och ägare av den allmänna VA-anläggningen. Ekerövatten AB är dotterbolag till Roslagsvatten AB och i texten nedan kallas Ekerövatten AB för Roslagsvatten AB.

#### ***Frågor att hantera i planprocessen***

Kommunens ansvar är att planera och utföra enligt de lagkrav som ställs på kommunen i LAV, PBL, Miljöbalken. Enskilt VA får prövas i detaljplanen under förutsättning att planen prövar max 25 bostäder. Planen och dess utredningar behöver ta särskild hänsyn till förutsättningarna för att tillgodose behovet av alla vattentjänster genom enskilda anläggningar som kan godtas med hänsyn till skyddet för människors hälsa och miljön.

Fram till samråd ska exploatören visa på att det går att lösa behoven med enskilda VA-lösningar genom gemensamhetsanläggning med hänsyn till skyddet för människors hälsa och miljön. Dialog ska föras med kommunen gällande miljö kvalitetsnormer, utsläppskrav och krav på anläggning. Kommunens bedömningar ska vara vägledande i planprocessen.

Anläggningen ska vara gemensam och omfatta samtliga byggrätter inom detaljplanen inklusive komplementbyggnader. Gemensamhetsanläggningen ska registreras hos Lantmäteriet och dess förvaltning ses som verksamhetsutövare för anläggningen enligt Miljöbalken.

Kommunen har, i planprocessen, en skyldighet att slutgiltigt bedöma huruvida en enskild anläggning kan godtas med hänsyn till skyddet för människors hälsa. Driften säkerställs av verksamhetsutövare som har att ansvaret för att anläggningen, efter antagen detaljplan, och att den inte medför oacceptabla negativa följder för människors hälsa eller miljön.

Tillståndsprövning av gemensam avloppsanläggning görs av Miljönämnden enligt Miljöbalken efter antagen plan.

Länsstyrelsen yttrar sig vid samråd och kan bedöma att exploateringen är ett större sammanhang eller utgör risk för hälsa och miljö. Länsstyrelsen ska, enligt lag, överpröva en antagen plan om beslutet kan antas innebära att miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte följs. Det kan därför innebära att inriktningen för VA kan komma att behöva ändras med hänsyn till Länsstyrelsens yttrande, för att detaljplanen ska kunna vinna laga kraft.

#### **Krav**

- Detaljplanen får pröva enskilt VA utifrån en omfattning på 25 bostäder.
- Roslagsvattens tekniska standard ska följas för anläggningen.
- Gemensamhetsanläggningar ska dimensioneras för samtliga möjliga byggnader inom dp inklusiva komplementbyggnader.
- I plan- och genomförandebeskrivningen ska det tydligt framgå hur gemensamhetsanläggningar ska byggas, förvaltas och skötas.
- Exploatören ska tillhandahålla erforderligt underlag för kommunens bedömning. En enskild VA-lösning ska godtas av kommunen och frågan ska vara utred inför samråd.
- Kommunens bedömning och Länsstyrelsens yttrande gällande VA ska vara vägledande för att säkerställa planens genomförande.

#### **Styrdokument, checklistor och vägledning**

- VA-plan för Ekerö kommun (en reviderad version förväntas beslutas under planprocessen)
- Checklisten för dagvattenutredningar i Ekerö kommun
- Checklista förprojektering VA
- Roslagsvattens Teknisk handbok projekteringshänvisningar

### **3.5 Övrig teknisk infrastruktur**

#### **Förutsättningar**

Teknisk infrastruktur för uppvärmning, energiförsörjning och produktion, avfallshantering och återvinningsstationer, energiförbrukning, fiber, etc., finns i viss mån och/eller är obefintlig inom planområdet. Elnätägare är Ellevio.

#### **Frågor att hantera i planarbetet**

I detaljplanen ska mark reserveras för tekniska infrastruktur som behövs för allmänna ändamål, exempelvis VA-, el-, tele, fiber- och närvärmeledningar, avfall och återvinningsstationer, pumpstation

och transformatorstation. Placering ska diskuteras och samordnas med kommunen och ledningsägare samt säkerställas i detaljplanen. Ledningssamordning ska pågå parallellt med planarbetet. Detta arbete drivs av exploatörer.

#### **Krav**

- Det ska i plankartan möjliggöras för erforderliga tekniska anläggningar, genom E och U-områden samt upprättas skyddsområden etc. i enlighet med Boverkets riktlinjer gällande tekniska anläggningar.

#### **Styrdokument, checklistor och vägledning**

- KFS 60.6 – Avfallsföreskrifter, Ekerö Kommun
- Avfallsplan 2016–2023 KS 14/314 (återvinningsstationer)
- Avfallshantering, råd och anvisningar för utrymmen och transportvägar, Ekerö Kommun

### **3.6 Hälsa och säkerhet**

#### **Förutsättningar**

Planområdet kan, genom sin lokalisering, komma att påverkas av buller från bil-, flygtrafik, sjötrafik och/eller anläggningar vid färjeläget samt närliggande verksamheter. Ekerövägen leder förutom biltrafik även fordonstrafik för farligt gods angränsande och genom planområdet. Riksintresse för flyg finns utpekat inom planområdet. Riksintresseområdet utgörs av mark som direkt används eller i framtiden kan komma att användas för luftfartens behov. Båttrafik, och verksamheter inom färjelägets funktion angränsar planområdet. Norr om färjeläget, vid badplatsen finns verksamhet för paintball och lerduveskytte. Översiktsplanen anger att en så god ljudmiljö som möjligt och att störande verksamheter ska ges tillräckliga skyddsavstånd, eller andra skyddsåtgärder gentemot bostäder eller annan känslig markanvändning.

Hittills kända verksamheter inom planområdet, som medför risk för markföroreningar är delar inom strandskydd för Sandhammar där trädgårdsodlingar i liten skala bedrivits samt främst jordbruksmark. Områdets lokalisering kan innebära lång insatstid och högre krav på brandsäkerhet.

Färjeläget ligger inom markområde lägre än 2,7 meter över Mälarens medelvattenstånd.

#### **Frågor att hantera i planprocessen**

Extra hänsyn utifrån buller, ska tas till människors upplevelse av landsbygd och friluftsliv.

Tillräckligt avstånd mellan väg/körbana för farligt gods till närmsta planerad byggnad och andra nödvändiga skyddsåtgärder ska säkerställas i plan. Detta ska göras i samverkan mellan stadsbyggnadsförvaltningen, Trafikverket och eventuellt trafikförvaltningen. Avståndet kan påverkas av bebyggelsens fasad och fönster.

Förorenad mark och brandsäkerhet ska utredas i planprocessen. Om det finns behov av brandposter bör ytor avsättas i planen.

Planarbetet behöver hantera risken för översvämningar och framtida klimatförändringar. Utformning av färjeläget ska följa Länsstyrelsens rekommendationer gällande översvämningensrisk. Planarbetet får

undersöka om förråd och byggnader av lägre värden kan tillåtas på en lägre grundläggningsnivå. Planförslaget ska visa åtgärder som kan behöva göras i samband med genomförandet av planen.

#### ***Styrdokument, checklistor och vägledning***

- Checklistan för dagvattenutredningar i Ekerö kommun.

## **4. Gestaltad livsmiljö**

### ***Förutsättningar***

I kommunens gestaltningspolicy 2015-10-06 och översiktsplanen framgår det att expansion ska ske på ett sådant sätt att varken miljövärden, kulturvärden eller framtida utveckling äventyras. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas. Ekerö Kommuns gestaltningspolicy är under uppdatering och förväntas beslutas under hösten 2023.

### ***Frågor att hantera i planarbetet***

Ett gestaltningsprogram ska tas fram för projektet med syftet att säkerställa god arkitektonisk kvalitet i utformning av bostäder och omgivning. Framtagandet av gestaltningsprogrammet ska samrådats med Ekerö kommuns stadsarkitekt. Dokumentet ska verka som ett stöd genom hela byggprocessen för att säkerställa att de visioner som finns följer med hela vägen till det byggda resultatet. Programmet ska beskriva och konkretisera byggnadernas och omgivningens utformning och hur de förhåller sig till natur, kultur- och landskapsbild. För övergripande gestaltningside och plan för gestaltningsprogrammet, ska det, i ett tidigt skede, hållas avstämningsmöte med stadsarkitekten.

Utgångspunkten är att tidigare struktur och gestaltning omarbetas från grunden utifrån kravspecifikationen. Förslaget ska presentera en bystruktur med genomtänkt gestaltning avseende form, höjd, material och kulör som knyter an till kulturmiljön och närområdets karaktär. Byggnader och dess volym ska upprättas med hänsyn till natur- och kulturmiljön. Bebyggelsens struktur ska ta hänsyn till hur bebyggelse har historiskt placerats, grupperats och utformats samt med stor hänsyn till landskapets och platsens topografi, siktlinjer och natur. Förslaget ska präglas av småskalighet, variation med en överordnad helhet och omsorg om detaljer samt ta hänsyn till och inspireras av geografiska och historiska särdrag. Gestaltningen kan med fördel hanteras med idén om en ekoby som utgångspunkt. Kompensationsåtgärder för natur, landskap och kulturmiljö ska arbetas in i bebyggelse, med syfte att binda samman området som en helhet. Hållbara materialval bör premieras.

Gestaltning av markytor ska ske med stor hänsyn till och väva samman platsens karaktär. Hårdgjorda ytor ska minimeras och tomtstorlekar kan hållas nere i syfte, dels att möjliggöra för gemensamma ytor och dels att bevara naturlig vegetation och växtlighet. Det offentliga rummet, d v s alla ytor mellan tomter, ska vara föremål för samma omsorg, oavsett om det gäller gröna gemensamma ytor, entréer, mötesplatser, trafikytor eller andra rum. Kvalitetsprogrammet ska ge anvisningar för utformningen på allmän plats. Gatusektioner med mått och materialangivelser, växtlighet, anläggningar på allmän plats ska beskrivas i programmet. Mobilitetsfunktioner ska redovisas i illustrationsplan.

### ***Krav***

- Det ska i planarbetet hållas täta avstämningar och workshops med kommunen och för att nå ett gemensamt samrådsförslag.

### **Styrdokument, checklistor och vägledning**

- Ekerö Kommuns gestaltningspolicy
- Ekerö Kulturmiljöprogram, 2015

## **5. Betydande miljöpåverkan**

### **Förutsättningar**

En behovsbedömning gjordes 2010-01-18, utifrån då kända förutsättningar, med slutsatsen att detaljplanen inte kommer medföra en betydande miljöpåverkan. Sedan dess har förutsättningar för planen förändrats gällande lokalisering. Den 1 januari 2018 började ett nytt sjätte kapitel i miljöbalken gälla vilket innebar skärpt lagstiftning för miljöbedömningar.

Kommunens preliminära bedömning är att planens genomförande kan komma innebära betydande miljöpåverkan vid oförsiktigt hanterande av naturvärden, kulturmiljö, riksintresset enligt MB kap 4 och lokalisering av bebyggelse i planprocessen.

### **Frågor och krav att hantera i planprocessen**

Exploatören ska, tidigt i planprocessen, leverera underlag till den undersökning om betydande miljöpåverkan som kommunen enligt lag är skyldig att göra. Underlaget beöms i det här fallet vara utredningar kring förutsättningar för natur-kulturmiljö samt lokalisering.

Undersökningen om betydande miljöpåverkan kommer verka som underlag i det undersökningsområde som kommunen är skyldig att hålla med Länsstyrelsen enligt PBL. Länsstyrelsens yttranden kommer ses som vägledande genom hela planprocessen.

Om kommunen, genom ett särskilt beslut, kommer fram till att planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska kommunen hålla avgränsningssamråd med Länsstyrelsen. Exploatören ansvarar för att ta fram rapport för avgränsningssamråd. Uppgifterna ska vara av den omfattning och detaljeringsgrad som behövs för att Länsstyrelsen ska kunna ta ställning till om verksamheten eller åtgärden kan antas medföra en betydande miljöpåverkan utifrån sådana omständigheter som avses i miljöbedömningsförordningen. Därefter behöver en miljökonsekvensbeskrivning arbetas fram av exploatör, i dialog med kommunen, fram till samråd.

Kommunens strategiska miljöbedömningen är, enligt lag, en kontinuerlig och integrerad del i hela planprocessen fram till antagande. Målsättningen är att genomförandet av planen medför så lite negativ påverkan på miljön som möjligt. Det innebär att även om behov av MKB utslutits tidigt kan behovet återinträda senare i planprocessen beroende på hur naturvärden, kulturmiljö, riksintresset enligt MB kap 4 och lokalisering av bebyggelse i planprocessen hanteras i planprocessen.

Beslut om utifrån att bedömningen är planen inte kan komma att innebära betydande miljöpåverkan tas i KS i samband med samråd. Länsstyrelsen yttrar sig i samråd.

## **6. Genomförande**

Huvudmannaskapet för allmän plats ska vara enskilt. Detta innebär att kommunen inte kommer ansvara för eller bekosta utbyggnaden av allmän plats eller VA inom planområdet. För GC-väg ska huvudmannaskap utredas under planprocessen. Exploatören står för kostnader för utbyggnad av GC-väg vilken är en förutsättning för planen.

Exploatören ansvarar för att komma överens med samtliga intressenter gällande hur planen ska genomföras. Genomförandet av detaljplanen och utbyggnad av allmän plats ska utförligt beskrivas i detaljplanens genomförandebeskrivning, som tas fram av exploatören. I genomförandebeskrivningen redovisas exempelvis;

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

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

### **6.1 Exploateringsavtal/genomförandeavtal**

Exploateringsavtal/genomförandeavtal kan komma att behöva tecknas med Kommunstyrelsen genom Mark-och exploateringsenheten.

Utredningarna och projekteringen som tas fram under detaljplaneprocessen kommer att förtydliga mer precist vad som ska ingå i avtalen som tecknas innan detaljplanen antas.

### **6.2 Skötselplan**

Frimans konsultgrupp beskriver i Miljöpåverkan av bebyggelse vid Sandhammaren och brygganläggning vid Sjöängen på Munsö, ett behov av skötsel inom planområdet. Behov av skötsel ska utredas och en skötselplan upprättas, vilken ska syfta till att specificera vilken typ av skötsel som krävs för att bevara och/eller utveckla natur-, kultur- och friluftsvärden i miljöer som är känsliga och kräver särskild tillsyn. Skötselplanen ska bifogas till exploateringsavtalet. Inriktningen för huvudmannaskapet ska vara enskilt.

## **7. Behov av utredningar**

Utifrån kända förutsättningar ska följande utredas i detaljplanen:

## 7.1 Faser i planprocessen

Fas 1 – Inventering och analys av förutsättningar

Fas 2 – Tidig strukturplan

Fas 3 – Utredningar som behövs som underlag till samråd/granskning och eventuell MKB

## 7.2 Krav på utredningarna

### Generella medskick kring utredningarna:

Samtliga utredningar ska innehålla sammanfattning/slutsats och råd inför fortsatt arbete för hela planområdet. Utredningar ska utgöra underlag och finnas som minst på översiktlig nivå eller i form av en första version i samrådsförslaget för detaljplanen. Fler utredningar än vad som angivits ovan kan tillkomma inför samråd och/eller granskning beroende på inkomna synpunkter. Tidigare framtagna utredningar kan komma behöva aktualiseras, kompletteras eller uppdateras. Detta bör stämmas av med kommunens samordnare. Det juridiska ansvaret för utredningarna ligger på kommunen, varför de ska vara godkända av kommunens projektledare och sakkunniga innan de läggs som underlag för planförslaget. För de utredningar där SHAPE filer är del av leveransen bör underlaget tillhandas kommunen.

## 7.3. Utredningar

### 7.3.1 Arkeologisk utredning

Om Länsstyrelsen bedömer att en arkeologisk utredning ska utföras ska utredningen fastställa om fornlämningar finns samt ge Länsstyrelsen beslutsunderlag inför fortsatta åtgärder. Om Länsstyrelsens ger tillstånd till att ta bort eller flytta en fornlämning måste en slutundersökning tas fram.

### 7.3.2 Barnkonsekvensutredning

*Integrerad barnkonsekvensutredning PM (fas 1,2 och 3)*

Det är exploatörens ansvar att barnets perspektiv arbetas in i förslaget. En integrerad barnkonsekvensutredning ska göras för att utveckla barnperspektivet i processen och därmed förbättra beslutsunderlaget. Bedömningen av konsekvenser för barn ska vara vägledande för planens utformning, exempelvis bebyggelses struktur och utformning. De aspekter som bör studeras är miljö och hälsa, trygghet, tillgänglighet och trafiksäkerhet, samspel, lek och lärande.

*Barnkonsekvensanalys (fas 3)*

Planeringsenheten gör den slutgiltiga bedömningen av planens påverkan på barn, genom barnkonsekvensanalys (BKA), inför beslut.

### 7.3.3 Buller

*Bullerutredning (fas 3)*

Utredningen syftar till att beskriva dagens och framtida trafiks buller- och vibrationsalstring från trafik och sjöfart. Trafikbuller ska prognosticeras till år 2040. Buller ska även beskriva eventuellt industribuller. Riktvärden enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader och Boverkets allmänna råd om omgivningsbuller ska tillämpas. Utredningen bör redovisa bullrets utbredning, vilka källor som påverkar planområdet och lämpliga åtgärder för att innehålla riktvärdena. I de flesta fall behöver åtminstone ekvivalenta ljudnivåer vid exponerad och skyddad

fasad, maximalnivån nattetid vid skyddad sida samt ekvivalenta och maximala nivåer för uteplats redovisas. Eventuella tekniska lösningar ska beskrivas.

#### **7.3.4 Dagvattenutredning**

Syftet med utredningen är att beskriva förutsättningarna på platsen avseende grundvatten, ytvatten och dagvatten. Alla hydrologiska utredningar ska ta hänsyn till klimatförändringar. Checklistan för dagvattenutredningar i Ekerö kommun, ska användas vid beställning och utförande av dagvattenutredning. Det måste förtydligas i beställningen av dagvattenutredningen att enskilt VA är en förutsättning. Utredningen ska visa förslag, gärna i form av en skiss, på var och vilka ytor som behövs för fördröjning, rening med mera. Vilka ytor som krävs för att säkerställa dagvattenhanteringen ska redovisas i plankartan. Ställningstagande/bedömning av planens påverkan på recipienten ska framgå, och det ska visas att planen medverkar till att miljökvalitetsnormer för vatten uppnås.

Översvämningsrisk ska beaktas utifrån förutsättningarna på platsen med rekommendationer för hantering av stigande vattennivåer i Mälaren.

#### **7.3.5 Fastighetsbestämning, underlag inför grundkarta**

Behov av fastighetsbestämning behöver stämmas av tidigt i planprocessen. Se vidare Planförfarande.

#### **7.3.6 Förprojektering allmänna anläggningar.**

Förprojektering inklusive ritningar och kostnadskalkyl för allmänna anläggningar inom allmän platsmark ska tas fram och bekostas av exploatörerna. Detta avser exempelvis vägar/gator, GC-vägar, eventuella parker och torg. Detta ska även innefatta en plan för bil-, gång- och cykeltrafik under byggtid. Alla kommunens, Trafikverkets och vägföreningars vägar ska vara farbara under byggtid. Förprojektering inklusive samordningsplan, ritningar och kostnadskalkyl för ledningar ska tas fram och bekostas av exploatörerna. Inför förprojektering ska Trafikverket samrådas med för avstämning av Trafikverkets/VGU krav. Förprojekteringen ska granskas och godkännas av stadbyggnadsförvaltningen, Trafikverket, ledningsägare och andra berörda anläggningsägare. Förprojekteringen ska vara klar innan granskning av detaljplanen.

#### **7.3.7 Geoteknisk undersökning**

Denna utredning kan med fördel fungera som bakgrund och underlag till markundersökning och VA-utredning och dagvattenutredningen. Utredningen syftar till att beskriva förutsättningarna vad gäller topografi, markförhållanden och jordartbeskrivning. Platsen ska beskrivas avseende bland annat sättningar, stabilitet, skredrisk, radon och om området lämpar sig för exploatering. Vid utpekad hög risk ska åtgärdsförslag inkluderas. Förutsättningarnas påverkan av ett förändrat klimat ska också studeras, precis som potentiella förändringar övertid för markytor. Det är viktigt att utredningen konstaterar en slutsats att marken är lämplig för ändamålet och vilka eventuella åtgärder som krävs för att detta ska uppnås.

Både befintliga (utanför detaljplaneområdet) och tillkommande byggnadsverk som kan påverka skredrisken, sättningar, markförhållanden negativt behöver beaktas. Behov kan behöva stämmas av med Roslagsvatten innan upphandling.

#### **7.3.8 Kulturmiljökonsekvensutredning**

*Kulturhistorisk/byggnadsantikvarisk undersökning med tålighetsanalys (fas 1 och 2)*



Syftet är att kartlägga och beskriva de antikvariska kulturmiljövärdena området besitter. Utredningen ska omfatta bebyggelse, yttre miljö och området som helhet. Utredningen ska innehålla en redogörelse för platsens historia, en bebyggelseinventering, kulturhistorisk värdering samt tålighetsanalys. Syftet med tålighetsanalysen är att belysa hur känslig eller tålig en byggnad eller yttre miljö är för förändring. Inventeringen ska beakta såväl byggnader som övriga fysiska spår, exempelvis, stengårdsgård, ängsmark och upplagsplatser. Underlaget behöver behandla landskapets/vattenrummets betydelse och områdets siluett. Utredningen utgör underlag för konsekvensbeskrivning av planförslaget i fas 3.

#### *Kulturmiljökonsekvensutredning (fas 2 och 3)*

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

#### **7.3.9 Miljöteknisk markundersökning**

Den miljötekniska markundersökningen ska syfta till att redogöra för föroreningsituationen på platsen idag, både avseende mark, sediment, grundvatten och bebyggelse. Utredningen ska i en samlad bild redogöra för områdets bakgrund, föroreningsituation och beskriva framtida process för sanering och markrening inklusive till vilka nivåer mark avses renas. Utredningen behöver besvara att det är möjligt och rimligt att sanering kan ske så att markanvändningen är lämplig.

#### *Historisk inventering/Provtagningsplan*

En beskrivning av vilka verksamheter som historiskt förekommit på platsen ska göras, för att tydliggöra om det finns risk för markföroreningar inom planområdet. Den historiska verksamhetsbeskrivningen ska ligga till grund för eventuella markundersökningar inför samrådet. Beskrivningen av verksamhetshistoriken behöver vara så utförlig att man kan bedöma om undersökningar av eventuell föroreningsförekomst behöver göras. Ekerö Kommuns miljöenhet är tillsynsmyndigheten för det förorenade området och säkerställer att rimlig provtagning görs under processen. Dialog ska föras med miljöenheten via samordnaren kring behov av underlag, utredningar och omfattning.

Vidare behöver en provtagningsplan upprättas i planeringsskedet och dess syfte är att i detalj beskriva hur undersökningar ska utföras. Provtagningsplanen är ett stöd vid utförande av undersökningen, men även ett sätt att kommunicera med inblandade parter vad som ska undersökas och hur det ska göras. Provtagningsplanen skall omfatta både beskrivande texter och situationsplaner som redovisar gränserna för undersökningsområdet och lägen för planerade provtagningspunkter. Provtagningsplanen ska samrådaskas med stadsbyggnadsförvaltningen innan provtagning påbörjas. Även framtagande av eventuella platsspecifika riktvärden ska tas fram i samråd med stadsbyggnadsförvaltningen

#### *Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Utförlig miljöteknisk markundersökning och efterbehandling.*

Det inledande skedet av en översiktlig miljöteknisk markundersökning syftar till att få en överblick om föroreningsituationen. Exploatören ansvarar för att nödvändiga samlingsprover utförs inom

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

Om det påträffats föroreningar i den översiktliga miljötekniska markundersökningen ska en utförlig miljöteknisk markundersökning utföras, för att avgränsa de påträffade föroreningarna inom fastigheten. Markundersökningen kan med fördel samordnas med geoteknisk undersökning samt dagvattenutredning. Grundvattenprover ska ingå. Fördjupning angående förorening i mark kan avvaktas till fas 3 om markprover kan visas hanterbara utifrån föroreningsgrad. En miljöteknisk markundersökning bör vara helt färdig till granskningsskedet. Utredningen kan med fördel synkas med och fungera som underlag för dagvattenutredning.

#### **7.3.10 Naturvärdesinventering**

Syftet med utredningen är att identifiera och avgränsa de geografiska områden i landskapet som är av positiv betydelse för biologisk mångfald, samt att dokumentera och naturvärdesbedöma dessa. Utredningar ska följa kravställning enligt svensk standard (SS 199000:2014). Ackrediterad ekolog (enligt Swedac) ska fastställa krav, tillägg av värdeelement och nivå för NVI enligt svensk standard, SS 199000:2014. Vid behov kan en fördjupad inventering av specifika områden krävas.

Utredningen bör inkludera en konsekvensanalys som beskriver påverkan på naturvärden av en exploatering enligt detaljplaneförslaget samt nollalternativ vid MKB. Vid negativ påverkan ska åtgärdsförslag inkluderas. Konsekvensanalysen bör även ge åtgärdsförslag på hur befintliga naturvärden kan stärkas genom skötselplan, kompensationsåtgärder etc..

Shapefiler ska levereras till kommunen. *Vid tillägget värdeelement ska element som är särskilt viktiga för inventeringsområdets naturvärde redovisas med koordinat, på karta eller i GIS. I redovisningen ska typ av element framgå. Det ska också framgå vilka värdeelement inventeringen har omfattat.*

#### **7.3.11 Strategisk miljökonsekvensbeskrivning**

Underlag för kommunens undersökning, samråd med Länsstyrelsen och ev MKB ska tas fram och levereras till kommunen.

#### **7.3.12 Trafik/mobilitet**

Utredningen ska redovisa dagens trafikvolymerna tillsammans med den prognostiserade utvecklingen av trafikflöden, med och utan ny detaljplan. Anslutning till befintliga gatu- och vägstrukturer samt dess kapacitet och hur den ska klara framtida utveckling. Utredningen ska redovisa vilka besöksmål och destinationer som befinner sig på gångavstånd (400–1000 m) och hur det är tänkt att gångtrafikanterna kan ta sig dit. Det gäller inte minst tillgång till kollektivtrafiken. Liknande utredning och redovisning ska göras för cykeltrafiken inom ett cykelavstånd upp till 4 km. Anslutningar till Färentunavägen för gata och gc-väg ska redovisas.

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

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

Parkeringsutredning ska visa om parkering ska lösas gemensamhetsanläggning eller inom kvartersmark. Boendeparkering bör kalkyleras som ett grundvärde i antal per 1000 kvm BTA som redovisar efterfrågan innan några (mobilitets)åtgärder tillämpas. I dagsläget ligger grundvärdet på Ekerö mellan 10 och 14 bilar per 1000 kvm BTA. Besöksparkering för boende redovisas som 0,1 per bostad. Besöksparkering för service- och fritidsändamål får kalkyleras och redovisas. Parkering ska lösas på kvartersmark. Angöringsplatser (5–15 minuter) för besökare kan anordnas på allmän plats. Genomförandebeskrivningen bör visa upp vilken reglering som behövs på kvartersmark (LKOP) och allmän plats (LTF).

#### *Trafikutredning (fas 3)*

Syfte: Utredningen ska redovisa dagens trafikvolymers tillsammans med den prognostiserade utvecklingen av trafikflöden, med och utan ny detaljplan. Trafikrörelser, gatuhierarki, användning av gaturummet, gatukaraktärer och framtida trafikmängder ska analyseras. Anslutning till befintliga gatu- och vägstrukturer samt dess kapacitet och hur den ska klara framtida utveckling.

Framkomlighet för räddningstjänst inom kvartersmark. Utredning kan innehålla gatusektioner, riktlinjer för lutning av vägar, dimensionering av vändplatser, val av material till markbeläggning, förslag till gatubelysning. Utrymme ska finnas för dagvattenhantering och VA. Kollektivtrafiken i området ska redovisas.

#### *Parkeringsutredning inkl. mobilitet (fas 3) - Görs med fördel samordnat med trafikutredningen*

Syfte: Att utreda hur ambitionen om ett hållbart resande tar sig uttryck i detta projekt. Vilka mobilitetsåtgärder kan och bör appliceras? Vilket parkeringstal för bil och cykel leder det till? Enligt vilken princip bör parkering lösas (boende, besökare, handikapp, bilpool, cykel). Redovisa bilpool aktörer som bedriver verksamhet i området eller hur det kan lösas. Redovisa ytor för bil- och cykelparkering. Redovisa även förslag till utformning av cykelparkeringlösning, både inne och ute,

#### *Angöring (fas 3)*

Syfte: Att utreda och beskriva hur angöring, tillgänglighetskrav, utryckningsfordon och renhållning både vad gäller sophämtning, plogning och snöupplag ska klaras.

#### **7.3.13 VA- utredning (VA)**

Hur dricks- spill- och dagvatten ska lösas ska utredas samt tydliggöras i genomförandebeskrivningen.

Tillräckligt underlag ska presenteras gällande geologiska förutsättningar för lokaliseringsprövning av anläggning.

Utredningar behöver förutom utsläpp även visa på recipient, kemisk status och befintligt beting i syfte att säkerställa att kravet på god ekologisk status inte kommer gå ner från god till mindre god. Kompensationsåtgärder med hänsyn till betinget ska presenteras.

#### **7.3.14 Gestaltningsprogram**

Det ska i planprocessen arbetas fram ett gestaltningsprogram. I det ska ett mindre kvalitetsprogram som beskriver kopplingar till friluftslivet och utformning av allmän plats, gränsområden till naturmark inkluderas.

Gestaltningensprogrammet ska innefatta en illustrationsplan som redovisar:

- Överordnade helhetskoncept och gestaltningsmotiv för by- och landskapsbilden
- Helhetsverkan, tex utblickar och visionsbilder, bebyggelsen i sitt sammanhang
- Bebyggelses typologier i variation och helhet
- Gestaltningsprinciper, kulör och materialval
- Bebyggelsens möte med Ekerövägen
- Bebyggelse och natur
- Byrum och typologier
- Mötet mellan offentligt, semi-offentligt och privat
- Solstudier, sektioner, fasader, illustrationsplan

### **7.3.15. Kvalitetsprogram**

Ett kvalitetsprogram ska tas fram med syftet att säkerställa god arkitektonisk kvalitet i utformning av allmän platsmark.

Kvalitetsprogrammet ska innefatta en illustrationsplan som redovisar:

- Överordnade gestaltningsmotiv
- Planstrukturen
- Mötet mellan offentligt, semi-offentligt och privat
- Bebyggelsestruktur och påverkan
- Bevarad växtlighet och övergångar till naturmark samt markbeläggningskoncept
- Busshållplats
- Passager mellan gator och gårdar, både i planen och kopplingar till befintlig struktur.
- Kompensationsåtgärder
- Vägar, gränder och trottoarer
- Utformning av parkeringsplatser
- Entréer till området och skyltprogram för stigar.
- Lekplatser

## **8. Kommunens projektorganisation**

### **8.1 Kommunens styrgrupp**

- SBFs projektstyrgrupp

### **8.2 Kommunens projektledare**

- Cecilia Nordkvist, Planarkitekt

### **8.3 Kommunens projektgrupp**

- Joakim Bergsten, miljöstrateg
- Niki Sandström, trafikplanerare

- Erik Edström, stadsarkitekt
- Ulf Aronsson, miljöingenjör
- Jimi Wells, exploateringsingenjör
- Fia Pettersson, Roslagsvatten

#### 8.4 Samordnare för exploatörsdrivna planprocesser, Sweco

- Mari Tastare, Uppdragsansvarig samordnare
- Ej tillsatt, Handläggande samordnare

## 9. Kommunens delaktighet i planarbetet

I kommunens rutin för exploatörsdrivna detaljplaneprocesser framgår det hur projektorganisationen ska se ut och i vilka skeden kommunen är delaktig. Planens komplexitet kan innebära att ytterligare avstämningar tidigt i planprocessen kan komma vara nödvändiga. Upplägg tas fram vid startmöte tillsammans med att tidplanen fastställs.

## 10. Medborgarinflytande

Exploatören bör tillsammans med kommunen ta fram en kommunikationsplan. Inkomna synpunkter vid medborgardialog ska användas som underlag i det fortsatta arbetet. Därutöver ska information om detaljplanen ska delges medborgare via kommunens digitala kanaler genom nyhetsartiklar och på planens hemsida.

## 11. Förfarande och grov tidsplan.

### 11. 1 Planförfarande

Ett utökat planförfarande ska tillämpas om planförslaget kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.



Regeringen har bestämt att, från den 1 januari 2022 ska alla nya detaljplaner upprättas enligt Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan.

Fastighetsgränserna i området är osäkra. Inom planområdet finns fastighetsgränser uppmätta med ett medelfel på över 50 meter närmast färjeläget, samt ett medelfel på mindre än 20 meter i Kyrkbyn. Fastighetsbestämning kan bedömas nödvändig som underlag i framtagande av grundkarta. Grundkarta beställs av Kart-och Mätenheten vid Ekerö Kommun. Fastighetsbestämning beställs från

Lantmäteriet och ska göras tidigt i processen. Om digital detaljplanen ska tas fram men främst behov av fastighetsbestämning behöver därför stämmas av tidigt i planprocessen.

### **11.2 Tidsplan**

En förfinad tidsplan/projektplan tas fram av exploatören tillsammans med kommunens samordnare. Den förfinade tidsplanen bör skickas till kommunen minst två vecka innan startmöte, för avstämning.

Beslut om kravspecifikation	2023-02-13
Samråd	
Granskning	
Antagande	
Laga Kraft	

## **12. Risker**

Då projektet är komplext finns en risk att tidsplanen för planprocessen och genomförandet fördröjs. För att hålla tidsplan, uppfylla projektets syfte och hålla budget krävs mycket samordning, god kommunikation och noggrann planering av aktiviteter. Om tidsplanen fördröjs kommer fortsatt tidsplan och arbete behöva stämmas av med kommunen.