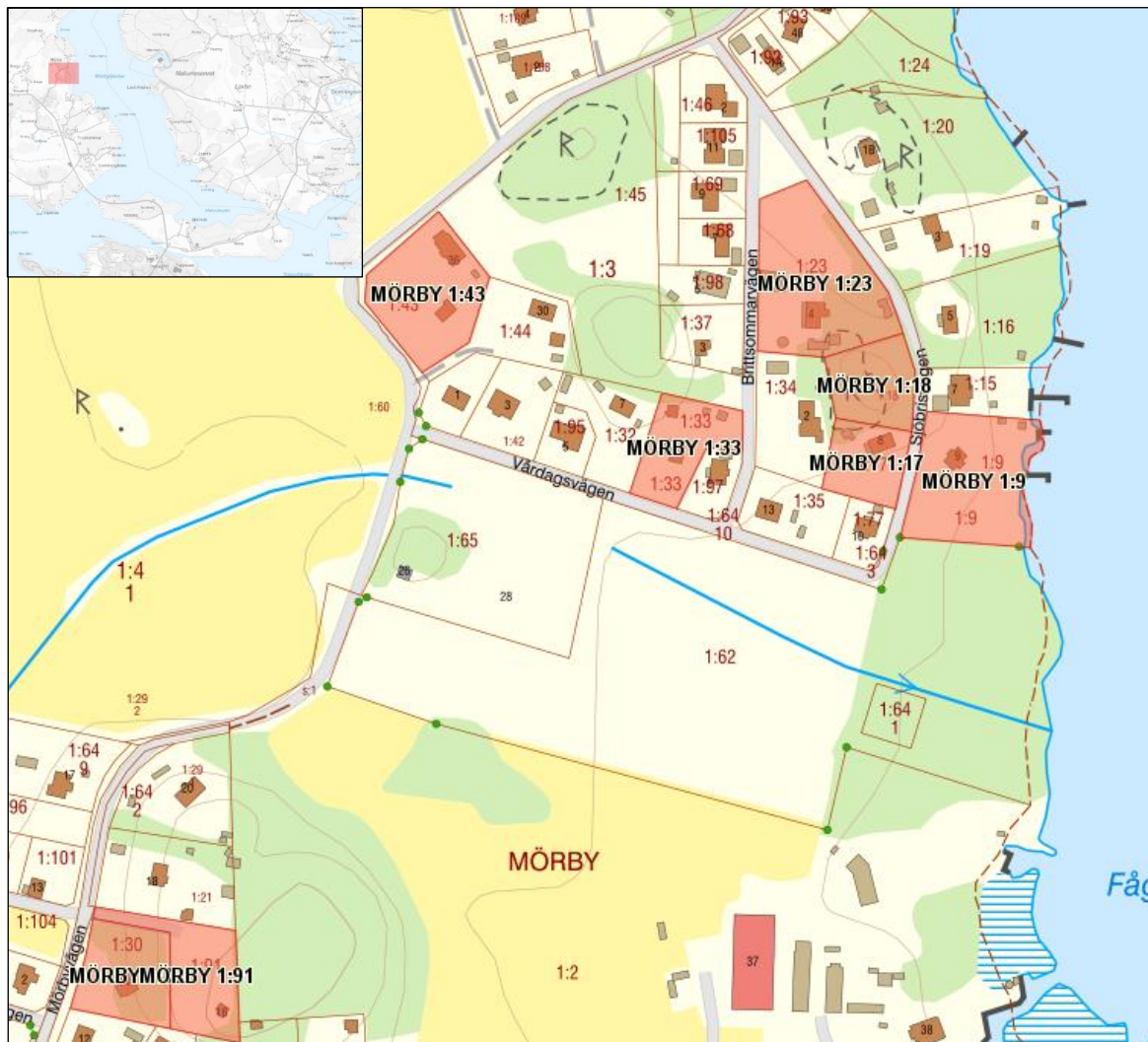


# Kravspekifikation

Ändring av detaljplan för Mörby 1:43 m.fl. på  
Färingsö i Ekerö kommun, Stockholms län

KS[21/69]



Rödmarkerade ytor visar lokalisering av de fastigheter som ingår i ändringen av detaljplanen.

# Innehåll

<b>1. Bakgrund</b> .....	3
<b>2. Detaljplanens syfte</b> .....	4
<b>2.1 Behov av kommunala verksamheter</b> .....	4
<b>2.2 Kommersiell service</b> .....	4
<b>2.3 Vatten och avlopp</b> .....	4
<b>2.4 Trafik och infrastruktur</b> .....	5
<b>2.5 Bostäder och nya fastigheter</b> .....	5
<b>2.6 Natur- och kulturmiljö</b> .....	9
<b>2.7 Tekniska anläggningar</b> .....	9
<b>3. God bebyggd miljö</b> .....	9
<b>3.1 Behov av allmänna friytor, gröna och blåa värden</b> .....	9
<b>3.2 Gestaltning och arkitektur</b> .....	10
<b>3.3 Hälsa och säkerhet</b> .....	10
<b>4. Beroenden, synergieffekter och konsekvenser</b> .....	11
<b>5. Betydande miljöpåverkan</b> .....	11
<b>6. Behov av utredningar</b> .....	12
<b>6.1 Ändring av en detaljplan</b> .....	12
<b>6.2 Utredningar</b> .....	12
<b>6.3 Generella medskick kring utredningarna</b> .....	14
<b>7. Genomförande</b> .....	14
<b>8. Kommunens projektorganisation</b> .....	15
<b>8.1 Kommunens styrgrupp</b> .....	15
<b>8.2 Kommunens projektledare</b> .....	15
<b>8.3 Kommunens projektgrupp</b> .....	16
<b>8.4 Kommunens samordnare</b> .....	16
<b>9. Förfarande och förslag på tidplan</b> .....	16
<b>10. Bilagor</b> .....	16

# 1. Bakgrund

**1.1** Denna kravspecifikation syftar till att förtydliga de krav och önskemål på vad detaljplanen ska leda till för önskat resultat samt en redovisning av de utredningar som behöver göras som underlag till detaljplanen. För att säkra en hög kvalitet i projektet och öka effektiviteten i planarbetet är det viktigt att kommunen tidigt beskriver de krav som ställs i detaljplanen.

**1.2** Kommunens bedömning är utifrån nuvarande förutsättningar att de föreslagna åtgärderna kan prövas genom en ändring av detaljplan 770, och ÄDP 771. En ändring behöver uppfylla plan- och bygglagens, PBL (2010:900), krav på tydlighet och rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen. I detta fall bedöms ändringen rymmas inom det ursprungliga syftet, då nya bostäder möjliggörs inom kvartersmark i syfte att förtäta området. Mer om syfte finns beskrivet i avsnitt två. Genomförandetiden för den gällande detaljplanen löper ut 2021-09-14. Ändringen av detaljplan inte kan antas före det att genomförandetiden löpt ut.

**1.3** Sju fastighetsägare vid Mörbyvägen, Vårdagsvägen, Brittsommarvägen och Sjöbristvägen på södra Färingsö har inkommit med förfrågningar om att avstycka sina fastigheter. En av fastighetsägarna har även inkommit med en förfrågan om att få bebygga sin fastighet. Fastigheterna ingår i detaljplan 770 och ÄDP 771. Positivt planbesked har getts till följande fastigheter:

Mörby 1:43 – Kommunstyrelsens arbetsutskott (KSau) har beslutat, 2013-09-05 § 123, att ge positivt planbesked för att möjliggöra att fastigheten kan styckas till totalt tre fastigheter.

Mörby 1:23 – KSau har beslutat, 2014-09-30 § 130, att ge positivt planbesked för att möjliggöra att fastigheten kan styckas till totalt två, alternativt tre, bostadsfastigheter.

Mörby 1:18 – KSau har beslutat, 2015-01-20, § 13, att ge positivt planbesked för att möjliggöra att fastigheten kan bebyggas. Fastigheten får enligt den gällande detaljplanen inte bebyggas då den är försedd med prickad mark (mark som inte får bebyggas).

Mörby 1:33 – KSau har beslutat, 2016-04-26 § 54, att ge positivt planbesked för att möjliggöra att fastigheten kan styckas till totalt två fastigheter.

Mörby 1:9 – KSau har beslutat, 2016-06-15, § 95, att ge positivt planbesked för att möjliggöra att fastigheten kan styckas till två, alternativt tre, fastigheter totalt.

Fastighetsägarna till Mörby 1:17 har inkommit med önskmål om att ingå i planarbetet för att möjliggöra en fastighetsreglering och avstyckning för Mörby 1:18 och 1:17. Frågan är närmare beskriven i avsnitt 2.5, *Bostäder och nya fastigheter*.

Kommunstyrelsen har beslutat, 2019-10-22 § 132, att detaljplanearbetet för Mörby 1:33, 1:43, 1:23, 1:18 och 1:9 som beställts av externa exploatörer, får fortsätta under förutsättning att planavtal tecknas där det framgår att kommunens kostnader för planarbetet ska finansieras av exploatören.

Planeringsenheten har kommit fram till att det mest kostnadseffektiva alternativet är att hantera planbeskeden i en gemensam detaljplaneprocess. Utifrån de idag kända förutsättningarna föreslås planen hanteras som Ändring av detaljplan 770/771.

Fastighetsägare till Mörby 1:30 och 1:91 har i april 2021 inkommit med förfrågan till Ekerö kommun om att avstycka sina fastigheter. För att avstycka dessa krävs att detaljplan 770 ändras. Kommunen har bedömt att dessa två fastigheter kan ingå i den pågående processen för ändring av detaljplanen utan att ansöka om planbesked, förutsatt att de andra fastighetsägarna (exploatörerna) går med på att de kan ingå i planändringen.

## **2. Detaljplanens syfte**

Den ursprungliga och gällande detaljplanen syftar till att reglera bebyggelseutvecklingen inom Mörbyområdet och möjliggöra en förtätning av befintlig bystruktur. I samband med detaljplanearbetet avsågs samtliga fastigheter inom Mörby anslutas till det kommunala VA-nätet. Bebyggda fastigheter är idag anslutna. Huvudinriktningen är vidare en varsam förtätning på landsbygdens villkor. Inom de fastigheter som omfattas av den aktuella planändringen regleras i gällande plan bland annat antalet tillåtna tomter. För andra fastigheter inom detaljplanen reglerades istället minsta tillåtna tomtstorlek till 1000 kvadratmeter.

Syftet med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra avstyckning på sex fastigheter, samt möjliggöra fastighetsreglering och avstyckning på två ytterligare fastigheter. Ändringen berör kvartermark där markanvändningen bostadsändamål i form av en- och tvåbostadshus kvarstår.

Planändringen sker i linje med Ekerö kommuns översiktsplan (2018) som anger att i Mörby kan förtätning inom befintlig bebyggelse ske före år 2030.

### **2.1 Behov av kommunala verksamheter**

Planförslaget kommer att generera en viss ökning av antalet boende i Mörby, varpå ett ökat behov av skol- och förskoleplatser kan komma att uppstå på sikt. Tillkomsten av nya fastigheter bedöms inte generera ett behov som är tillräckligt stort för att motivera planläggning av nya kommunala verksamheter.

### **2.2 Kommersiell service**

Någon kommersiell service är inte aktuellt inom planområdet. Tillkomsten av nya fastigheter bedöms inte generera ett behov som är tillräckligt stort för att motivera planläggning av ny service.

### **2.3 Vatten och avlopp**

I lokalatorna finns huvudledningar dragna i form av vatten och spillvatten i LTA-system. Samtliga nya fastigheter inom planområdet ska anslutas till kommunalt vatten och spillvatten då de alla ligger inom kommunalt verksamhetsområde. VA-utredning tas fram av Roslagsvatten. De tar fram en kapacitetsutredning för vatten och spillvatten som utgår från deras tekniska handbok.

Planområdet ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Utav de fastigheter som ingår i planändringen bedöms fastigheterna Mörby 1:43, 1:30 och 1:91 ha avrinning mot dike tillhörande Berga-Mörby dikesföretag. I gällande detaljplan 770 finns följande planbestämmelse: *Bygglov får, för byggnad inom nytillkommande fastighet i de delar som avvattnas genom dike och kulvert tillhörig Berga-Mörby dikesföretag, inte lämnas förrän funktion och fortbestånd har*

*säkerställts för dike och kulvert.* Denna planbestämmelse ska inte tas bort, då det är av yttersta vikt att diket inte belastas ytterligare förrän en förbättrad och tillräcklig kapacitet säkerställts. Planarbetet får därför utreda om fastigheterna kan hantera dagvatten utan att avrinning sker mot aktuellt dike. Arbetet kan utreda behov av ytterligare planbestämmelse inom dessa tre fastigheter som möjliggör bygglov om avrinningen till fullo kan lösas utan att påverka diket. Detta för att de inte enbart ska vara beroende av att diket flyttas eller byggs ut. Andel hårdgjord yta och byggrätt är exempel på faktorer som planen kan reglera för att främja god dagvattenhantering. Om fastigheterna inte kan visa att avrinning inte påverkar diket kan de således inte få bygglov och får istället invänta en flytt/utbyggnad av diket. Om Mörby 1:43, 1:30 och 1:91 inte kan uppfylla villkoret om bygglov i gällande planbestämmelse, och inte kan säkerställa att diket inte påverkas, kan planarbetet pröva att ändra detaljplanen i syfte att möjliggöra avstyckning för dessa tre fastigheter. Sådan prövning behöver säkerställa att marken är lämplig för ändamålet utifrån geoteknik, markföroreningar, flygbuller m.m. Resterande fastigheter som ingår i planändringen bedöms ha avrinning till Mälaren. Dagvattenutredning får påvisa lämpliga lösningar för dagvattenhantering inom kvartersmark.

## **2.4 Trafik och infrastruktur**

Det finns ett befintligt vägnät av lokalgator på platsen. Ändringen av detaljplanen kommer kräva att en mobilitetsutredning tas fram för att tydliggöra eventuella konsekvenser och behov av åtgärder som planändringen genererar. Det handlar bland annat om tillkommande trafikstring och hur trafikmiljön förhåller sig till dagens krav för gående och cyklister. Dialog ska ske med Mörby vägsamfällighet. Parkerings efterfrågan ska tillgodoses helt inom egen fastighet.

## **2.5 Bostäder och nya fastigheter**

Planändringen avser möjliggöra nya fastigheter för bostadsändamål. Det innebär bland annat att fastigheterna ska vara minst 1000 kvadratmeter, men gärna större för att varsamt förtäta på landsbygdens villkor. Gällande plan anger också att stora tomter är viktiga i avseende för lek. Dessutom är byggrätten stor och generös i gällande plan vilket ytterligare motiverar att större fastigheter är lämpligt. Planarbetet får avgöra om tillåten byggrätt per ny fastighet behöver minskas gentemot gällande detaljplan för att nya bostäder ska vara lämpligt. Ett större antal möjliga bostäder påverkar även dagvatten och trafik, där inte minst det senare kan påverka den lantliga karaktären i hög grad. Det kan bli aktuellt att inte tillåta generationsboende inom nytillkommande fastigheter. Planarbetet får med hjälp av dagvattenutredning utreda lämplig andel av fastigheterna som kan bebyggas, hårdgöras och anläggas med parkeringsplats. Om inte annat anges i denna kravspecifikation för den enskilda fastigheten ska en jämn area-fördelning eftersträvas mellan den/de fastighet/-er som tillkommer genom avstyckning och den fastighet som minskar i area till följd av avstyckningen.

### **Mörby 1:43**

I ansökan om planbesked avsågs Mörby 1:43 göras delbar i tre. I kommunens utredning om planbesked angavs att fastigheten är olämplig för ny bebyggelse. Dels på grund av buller från Skå flygfält, och dels då avrinning mot Berga-Mörbydiket är problematiskt. Kommunstyrelsens arbetsutskott var av en annan åsikt och gav positivt planbesked för fastigheten. De angav inget antal fastigheter som ska möjliggöras, utan angav att en planläggning ska påbörjas. Det kommande

planarbetet får därmed utreda närmare om avstyckning är lämpligt och bör möjliggöras i planändringen, utifrån bland annat buller från Skå flygält och avrinning mot diket tillhörande Berga-Mörbydikeshöretag. Mer om behov av utredningar beskrivs i avsnitt sex. Fastigheten bedöms beröras av gällande planbestämmelse om villkorat bygglov. Se avsnitt 2.3.

Fastigheten Mörby 1:43 bedöms kunna styckas till totalt högst tre fastigheter. Med andra ord får högst två nya fastigheter tillkomma inom den befintliga fastighetsgränsen. Det bedöms som lämpligast då Mörby 1:43 är cirka 4024 kvadratmeter stor och gällande plan ger byggrätt för bostad inom hela ytan. Ett högre totalt antal fastigheter än tre skulle skapa en täthet som skulle påverka Mörbys landsbygdsmiljö med historiskt glesa bebyggelse negativt, vilket är ett värde som detaljplanen syftar till att värna. Fastigheten är belägen invid angränsande öppet fält vilket gör den väl synlig och innebär att den spelar en viktig roll för upplevelsen av Mörby från väst. Att den är belägen invid Mörbyvägen, som är enda vägen till och från byn, gör att den även spelar en viktig roll för upplevelsen av området för de som kommer söderifrån via vägen.

### **Mörby 1:17 och Mörby 1:18**

Mörby 1:18 har erhållit planbesked för att pröva möjligheten att uppföra ett bostadshus. I efterhand har förfrågan inkommit om att möjliggöra en fastighetsreglering för Mörby 1:18 och 1:17 så att totalt fyra fastigheter kan bildas.

Kommunen har tagit förfrågan i beaktning och samrått Länsstyrelsen angående den fornlämning som är belägen inom huvudsakligen Mörby 1:18. Kommunen gör bedömningen att det är lämpligt att möjliggöra sammanlagt högst tre fastigheter inom befintliga Mörby 1:17 och Mörby 1:18 om fornlämningen flyttas. Ett högre antal bedöms inte som lämpligt sett till att alla fastigheterna i så fall blivit runt 1000-1100 kvadratmeter vilket skulle påverka Mörbys lantliga karaktär med historiskt glesa bebyggelse negativt, vilket är ett värde som detaljplanen syftar till att värna. Mörby 1:18 är inte lämplig att bebygga om fornlämningen finns kvar. Byggnation inom fastigheter som berörs av fornlämning kräver prövning hos Länsstyrelsen enligt 2 kapitlet kulturmiljölagen. Se avsnitt 2.6.

#### **Mörby 1:18**

Så länge fornlämningen är kvar på platsen behöver den respekteras och skyddas. Detta då det inte är tillåtet att rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller på annat sätt skada en fornlämning utan Länsstyrelsens tillstånd. Fornlämningar skyddas av 2 kap Kulturmiljölagen (1988:950). Planarbetet får utreda hur detaljplanen lämpligast kan utformas för att dels säkerställa att Mörby 1:18 inte kan bebyggas så länge fornlämningen finns kvar, men även att om fornlämningen i framtiden flyttas från platsen så kan det under planprocessen utredas om det kan finnas möjlighet att bebygga fastigheten. I så fall behöver planarbetet säkerställa fastighetens lämplighet för bostadsbebyggelse genom att exempelvis utreda geoteknik, markföroreningar, dagvatten och andra faktorer som även utreds för övriga fastigheter inom planändringen.

#### **Mörby 1:17**

Om fornlämningen inte flyttas kan planarbetet ändå pröva att göra 1:17 avstyckningsbar. Då fastigheten är cirka 1947 kvadratmeter stor behöver minst cirka 53 kvadratmeter tillföras för att den ska bli avstyckningsbar till två separata fastigheter. Dessa två ska inte vara mindre än 1000 kvadratmeter. Planeringsenheten föreslår därför att den mark som behövs överförs från 1:18 till 1:17 genom fastighetsreglering. Den mark som överförs från 1:18 till 1:17 ska inte inrymma

fornlämningsområde. Detta då det är önskvärt att så få fastigheter som möjligt inrymmer fornlämningsmark, och detta ska således beaktas vid förslag på nya fastighetsgränser. Det kan också bli aktuellt att inte tillåta generationsboende inom fastigheten för att ett en ny huvudbyggnad invid fornlämningen ska kunna bedömas som lämpligt.

### **Mörby 1:23**

I enlighet med det positiva planbesked som getts så bedöms Mörby 1:23 kunna styckas till totalt högst tre fastigheter. Med andra ord får högst två nya ytterligare fastigheter bildas inom befintliga Mörby 1:23. Det motiveras av storleken på cirka 5856 kvadratmeter som innebär att de nya fastigheterna har möjlighet att bli stora och därmed bidra till en varsam förtätning på landsbygdens villkor, vilket är i enlighet med gällande plan. Fastigheten berörs av fornlämningsområde, men till sådan liten grad att det inte bedöms hindra avstyckningar av fastigheten. Det är önskvärt att så få fastigheter som möjligt inrymmer fornlämningsområde, och detta ska således beaktas vid förslag på nya fastighetsgränser. Byggnation inom fastigheter som berörs av fornlämning kräver prövning hos Länsstyrelsen enligt 2 kapitlet kulturmiljölagen. Se avsnitt 2.6, samt ovan avsnitt Mörby 1:17 och Mörby 1:18.

### **Mörby 1:33**

I enlighet med det positiva planbeskedet så bedöms Mörby 1:33 kunna styckas till totalt två fastigheter. Detta då stora fastigheter är eftersträvansvärt för att värna Mörbys lantliga karaktär, och fastighetens nuvarande storlek är cirka 2451 kvadratmeter. Ett högre antal avstyckningar bedöms därför inte lämpligt. Den nya avstyckningen med eventuellt tillhörande nytt bostadshus kommer därtill placeras dold bakom befintlig bebyggelse längs med Vårdagsvägen. Detta är positivt då byggnaden inte blir lika synlig från Mörbyvägen och Vårdagsvägen. Detta bidrar till att Mörby kan bevara sin lantliga karaktär.

### **Mörby 1:9**

Fastighetsägaren till Mörby 1:9 har önskemål om att kunna stycka fastigheten till totalt fyra fastigheter. I planbeskedet beslutades att två alternativt tre fastigheter är lämpligt. I denna kravspecifikation gör nu planeringsenheten bedömningen att kommande detaljplaneändring ska utreda möjligheten att stycka fastigheten Mörby 1:9 till totalt två fastigheter. Med andra ord får högst en ny ytterligare fastighet bildas inom befintliga Mörby 1:9. Totalt två fastigheter bedöms som lämpligast då Mörby 1:9 är cirka 4550 kvadratmeter, men en stor del av fastigheten utgörs av område som inte får förses med huvudbyggnad. Således skulle ett högre antal fastigheter skapa en täthet som skulle påverka Mörbys landsbygdsmiljö med historiskt glest bebyggelse negativt, vilket är ett värde som detaljplanen syftar till att värna. Mörby 1:9 är belägen intill strandlinjen och är därmed en viktig och väl synlig del i upplevelsen av Mörby från sjösidan, vilket även framgick av planbeskedet för ansökan. I gällande planbeskrivning anges dessutom att strandområden till stor del avses lämnas obebyggda. Nya fastigheter invid strandlinjen ökar också risken för att vatten, natur och djur påverkas negativt. Strandskyddet är upphävt inom kvartersmark för bostäder, men gäller fortsatt för vatten- och bryggområden. Gällande detaljplan tillåter ingen annan byggnad än sjöbod inom mark som är belägen lägre än 2,7 meter över Mälarens medelvattenstånd. Utifrån dessa förutsättningar i gällande plan avses planändringen endast justera planbestämmelser kopplat till fastighetsindelning.

### Mörby 1:30

Fastighetsägaren önskar avstycka sin fastighet så att en ny fastighet kan bildas. Inget planbesked finns på denna fastighet sedan tidigare. Planeringsenheten har gjort bedömningen att högst en ny ytterligare fastighet inom befintliga Mörby 1:30 är lämpligt att pröva, med andra ord att den befintliga fastigheten kan styckas i totalt två separata delar. Detta då stora fastigheter är eftersträvaransvärt för att värna Mörbys lantliga karaktär, och dess nuvarande storlek är cirka 2788 kvadratmeter. Ett högre antal avstyckningar bedöms därför inte lämpligt. Fastigheten bedöms beröras av gällande planbestämmelse om villkorat bygglov, se avsnitt 2.3.

### Mörby 1:91

Fastighetsägaren önskar avstycka sin fastighet så att en ny fastighet kan bildas. Inget planbesked finns på denna fastighet sedan tidigare. Planeringsenheten har gjort bedömningen att högst en ny ytterligare fastighet inom befintliga Mörby 1:91 är lämpligt att pröva, med andra ord att den befintliga fastigheten kan styckas i totalt två separata delar. Detta då stora fastigheter är eftersträvaransvärt för att värna Mörbys lantliga karaktär, och dess nuvarande storlek är cirka 2837 kvadratmeter. Ett högre antal avstyckningar bedöms därför inte lämpligt. Fastigheten bedöms beröras av gällande planbestämmelse om villkorat bygglov, se avsnitt 2.3.

### Överblick fastigheter

Fastighetsbeteckning	Beslutat i planbesked	Antal nya avstyckade fastigheter som planändringen ska pröva
Mörby 1:43	Planläggning, inriktning att 1-2 nya fastigheter kan tillkomma	2
Mörby 1:17	Ej erhållit planbesked	1
Mörby 1:18	Planläggning, inriktning att nytt enbostadshus kan tillkomma	Ingen ny fastighet tillkommer, men prövning av bostad inom fastigheten kan ske då den idag är obebyggd.
Mörby 1:23	Planläggning, inriktning att 1-2 nya fastigheter kan tillkomma	2
Mörby 1:33	Planläggning, inriktning att en ny fastighet kan tillkomma	1
Mörby 1:9	Planläggning, inriktning att 1-2st nya fastigheter kan tillkomma	1
Mörby 1:30	Ej erhållit planbesked	1
Mörby 1:91	Ej erhållit planbesked	1



## **2.6 Natur- och kulturmiljö**

Ändringen av detaljplanen innebär att träd och andra naturliga inslag inom kvartersmark kan komma att försvinna som en följd av ny bebyggelse. Gällande detaljplan reglerar dock högsta tillåtna byggnadsarea, och dagvattenutredningen får klargöra hur mycket grönytor (kvartersmark) som behöver bevaras för hantering och rening av dagvatten.

Kulturmiljö påverkas genom att planändringen innefattar fornlämningsområde. I planarbetet får det utredas om fornlämningen kan flyttas. Ansökan om flytt görs hos Länsstyrelsen och kostnader för utredning samt eventuell flytt bekostas av fastighetsägaren som önskar genomföra flytt. Byggnation inom fastigheter som berörs av fornlämningen kräver prövning enligt 2 kapitlet kulturmiljölagen. Det är en prövning som Länsstyrelsen gör efter en eventuell ansökan om tillstånd till ingrepp i fornlämning. Om Länsstyrelsen medger ett sådant tillstånd kommer detta med all sannolikhet att villkoras med arkeologiska åtgärder, där kostnader för sådana åtgärder enligt kulturmiljölagen ska bekostas av den som vill bygga. Detta innebär i så fall att fornlämningen arkeologiskt undersöks och lagskyddet upphävs. Ett tillstånd behövs för att planen, med syftet att stycka av för fler bostäder på berörda fastigheter, ska bli genomförbar.

Om fornlämningen inte flyttas kommer planen att innebära att ny bebyggelse uppförs invid fornlämningsområdet. Bebyggelse finns idag uppförd intill det området, och i mindre utsträckning även inom området. Fornlämningsområdet ska, med innefattande skyddszon, inte tillåtas exploateras vilket gör att påverkan inte bedöms bli betydande. Fornlämningsområdet får inte rubbas, tas bort, grävas ut, täckas över eller på annat sätt skadas utan Länsstyrelsens tillstånd. Odling, uppförande av altan, swimming pool, attefallshus eller annat som kan tänkas ske på kvartersmark kommer således inte heller kunna ske utan Länsstyrelsens tillstånd. Det är av yttersta vikt att fornlämningen skyddas och respekteras. Planeringsenheten anser att planarbetet får utreda vilken eller vilka planbestämmelser som är lämpliga för att säkerställa att den inte påverkas negativt. Bevarande av gröna inslag, utformningsbestämmelse, skydd mot ändring av markens höjd och reglering av byggnaders placering är exempel på regleringar som kan komma att krävas för att säkerställa att fornlämningsområdet skyddas. Plankartan ska med all tydlighet redogöra för och reglera så att fornlämningsområdet inte riskerar att skadas. Om fornlämningen flyttas förändras behovet av sådana regleringar.

## **2.7 Tekniska anläggningar**

Tekniska anläggningar bedöms inte beröras i samband med ändringen av detaljplanen, och ingår inte i de fastigheter som planändringen berör. Befintlig el-nätstation i området bedöms i detta skede kunna klara de förväntade nytillkommande bostäderna. Detta behöver dock undersökas närmre i planarbetet.

# **3. God bebyggd miljö**

## **3.1 Behov av allmänna friytor, gröna och blåa värden**

Ändringen av detaljplanen kommer varken tillskapa eller inskränka befintlig allmän platsmark. Men enligt PBL (Plan- och bygglagen) ska det på en tomt som ska bebyggas med byggnadsverk som

innehåller en eller flera bostäder, eller i närheten av den, finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse (8 kap. 9 § andra stycket PBL).

Nuvarande och framtida boende bedöms ha god närhet till både gröna och blåa värden, allmän platsmark natur och vattenområde. Dagvattenutredningen får upplysa om behov av att begränsa byggrätten och/eller andel hårdgjord yta inom respektive fastighet. Det är av betydelse för att säkerställa en viss andel kan användas för friyta och dagvattenhantering inom respektive fastighet. Fastigheterna ska inte heller göras för små med hänseende till fri- och grönyta inom kvartersmark. Gällande detaljplan reglerar också tillåten byggnadsarea.

### **3.2 Gestaltning och arkitektur**

Ändringen av detaljplanen avser ge möjlighet att bilda nya fastigheter för bostadsändamål. Nya byggnader ska följa aktuell gestaltningspolicy och översiktsplan. Där framgår bland annat att Ekerö kommun ska utvecklas med försiktighet och omtanke och bevara sin nuvarande karaktär. Följande målpunkter från nuvarande gestaltningspolicy gäller för ändringen av detaljplanen i Mörby, där den byggda miljön ska:

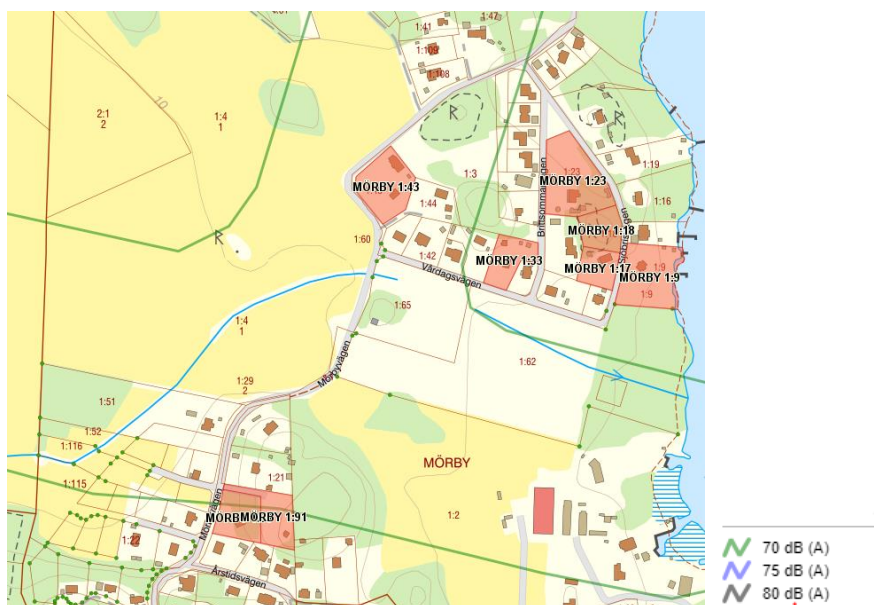
- Präglas av småskalighet, variation och omsorg om detaljer.
- Ta hänsyn till och inspireras av geografiska och historiska särdrag men spegla även moderna värden.
- Ha ett samspel mellan konst, arkitektur och landskap.

En enklare kulörpalett ska tas fram utifrån befintlig bebyggelse för att på så vis vägleda ny bebyggelse och skapa en god enhetlighet i Mörby. Detta ska redovisas i planbeskrivningen.

### **3.3 Hälsa och säkerhet**

Plan- och bygglagen ställer ett grundläggande krav på att den mark som ska tas i anspråk för bebyggelse från allmän synpunkt ska vara lämplig för ändamålet. Gällande detaljplan har prövats och klarlagt att bostad är lämplig markanvändning för de fastigheter som ändringen av detaljplanen omfattar. Planändringen innefattar endast mark som redan är planlagd som kvartersmark för bostadsändamål och kommer inte ändra den användningen. Dock behöver det säkerställas att antalet nya bostäder som möjliggörs är lämpligt, och om prickmark (mark som inte får bebyggas) tas bort behöver den marken utredas närmre om den är lämplig för uppförande av byggnad. Den marken kräver således en ännu mer noggrann lämplighetsprövning än övrig mark. Se vidare under avsnitt 6, Behov av utredningar, vilka krav som ställs för att uppnå ett säkerställande av markens lämplighet.

Flygningar från Skå Edeby flygfält orsakar buller vid planområdet. Se vidare under avsnitt 6, Behov av utredningar.



Stor grön yta visar område utsatt för flygtrafikbuller. Gränsdragningen bör beaktas. Rödmarkerade ytor visar lokalisering av de fastigheter som ingår i ändringen av detaljplanen.

## 4. Beroenden, synergieffekter och konsekvenser

Ytterligare bostäder inom Mörby kommer innebära en högre belastning på vägarna. Vårdagsvägen kan upplevas smal och möte med bilar trångt. Ett större behov av gång- och cykelvägar kan uppstå längs Mörbyvägen i framtiden. Även korsningen Mörbyvägen/Färentunavägen kommer belastas ytterligare med fler bilar och gående som ska korsa Färentunavägen. En mobilitetsutredning ska visa på bland annat belastningen/kapaciteten. Planförslaget kommer sannolikt att generera en viss ökning av antalet boende i Mörby, varpå ett ökat behov av skol- och förskoleplatser kan komma att uppstå på lång sikt. Tillskapande av förskoleplatser är dock inget som detta planförslag ska innefatta. Fler barn och unga i området kommer också innebära att betydelsen av ett bevarande av de befintliga lek- och rekreationsytorna förstärks, och att fastigheterna inte blir för små utan minst 1000 kvadratmeter.

Avrinning till Berga-Mörbydiket kan komma att öka om ny bebyggelse tillkommer. Gällande planbestämmelse villkorar också byggrätt kopplat till diket. Dagvattenutredning får utreda hur diket påverkas av de planerade nya fastigheterna med tillhörande nya bostäder.

## 5. Betydande miljöpåverkan

Planeringsenheten bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Dock, om planarbetet inte kan uppvisa ett säkert och heltäckande skydd av fornlämningen kan planändringen mycket väl komma att innebära betydande miljöpåverkan. I sådant fall kommer en miljökonsekvensbeskrivning behöva upprättas, och därmed med största sannolikhet också en ny detaljplan i ärendet istället för en ändring av gällande detaljplan som nu är inriktningen.

Länsstyrelsen har yttrat sig 2021.05.07. De delar kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. De delar också bedömningen att frågor som rör

fornlämningar kan ha en negativ inverkan på miljön, men att det bedöms kunna hanteras inom planarbetet. Vid en betydande miljöpåverkan är en ändring av detaljplanen sannolikt olämpligt och ärendet bör då istället hanteras som en ny detaljplan.

## 6. Behov av utredningar

### 6.1 Ändring av en detaljplan

I plan- och bygglagens (2010:900) 4 kap. 30, 32 §§ regleras ändring av detaljplan (ÄDP). Prövningen vid ändring av detaljplan ska enbart omfatta det som ändringen avser. Om ändringen är lämplig prövas utifrån plan- och bygglagens andra kapitel. Vid ÄDP görs dock ingen fullständig lämplighets- och lokaliseringsprövning. Prövningen ska endast omfatta den eller de bestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/andring-av-detaljplan/provningens-omfattning/>. Vid en prövning av lämpligheten av en ny, justerad eller borttagen egenskapsbestämmelse behöver kommunen ofta även titta på den användning som egenskapen är kopplad till. Ett exempel på detta kan vara att kommunen genom ändring prövar lämpligheten för att öka utnyttjandegraden i ett område för bostäder. Eftersom bestämmelsen om utnyttjandegrad är kopplad till just användningen bostad behöver kommunen pröva lämpligheten, enligt nu gällande regler, för ett mer omfattande bostadsbyggande.

Ekerö kommun har inte angivna krav kring hur en ändringen av detaljplan ska göras. Dock kräver kommunen att ändringen uppfyller PBL:s krav, som bl.a. berör tydlighet, och i övrigt följer Boverkets riktlinjer om hur en ändring av detaljplan ska genomföras. Exempelvis att en ändring ska rymmas inom syftet för den ursprungliga planen, och att ändringar görs i den ursprungliga planen vid en ändring av detaljplan. Se vidare: <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/andring-av-detaljplan/> Ekerö kommun har tidigare genomfört ändringar av detaljplaner, och kan tillhandahålla exempel under planprocessen.

### 6.2 Utredningar

Utifrån kända förutsättningar bedöms att några utredningar ska tas fram, samt att några ska tas fram om planarbetet kommer fram till det. Fler än de som är angivna nedan kan tillkomma under planprocessen.

#### 6.2.1 Arkeologisk utredning

En arkeologisk utredning kan komma att behöva tas fram, men planarbetet får utreda behovet av detta. Tillstånd av Länsstyrelsen krävs för alla markarbeten inom fastighet som berörs av fornlämning, och tillståndet kan komma att villkoras med arkeologiska åtgärder. Ansökan om flytt görs hos Länsstyrelsen och kostnader för utredning samt eventuell flytt bekostas av fastighetsägaren som önskar genomföra flytt.

#### 6.2.2 Historisk markinventering

Ekerö kommuns miljöhälsa har informerat om potentiellt förorenad mark inom de aktuella fastigheterna. Det har inte heller utretts i gällande detaljplan. Planarbetet måste därför klarlägga om föroreningar förekommer. En historisk inventering av marken måste därför upprättas som underlag till samrådsförslaget. En inventering är i synnerhet viktig för Mörby 1:18 om den avses bebyggas, då

den utgörs av prickmark i gällande plan. En efterföljande miljöteknisk markundersökning kan bli aktuellt beroende på vad markinventeringen visar.

### **6.2.3 Geoteknisk undersökning**

Gällande detaljplan har inte utrett lämpligheten för ytterligare bostäder inom de aktuella fastigheterna. Därför behöver markens beskaffenhet klarläggas för att kunna göra en bedömning om ytterligare bostäder och exploatering kan tillkomma, där även klagörande om risk för ras eller skred måste redovisas. Detta ska göras inför samrådsförslaget.

### **6.2.4 Flygbullerutredning**

En flygbullerutredning gjordes av WSP år 2014 för angränsande detaljplan för Mörby, Vårdagsvägen. Där framkom bland annat den föreslagna bebyggelsen sannolikt kommer att påverkas av maximala ljudnivåer överskridande 70 dB(A), men att flygverksamheten är av så liten omfattning att flygbullernivån ligger långt under riktvärdet för god miljö kvalitet FBN 55 dB(A). Det angavs också att bullernivåerna variera på grund av väderförhållanden.

Den genomförda utredningen kan komma till användning för denna plan, men sedan utredningen utfördes har en ny trafikbullerförordning tillkommit. Planförslaget behöver redovisa att utredningen från 2014 fortfarande är aktuell, att bullervärdena inom planerad bostadsbebyggelse ligger inom värdena i gällande trafikbullerförordning. Planförslaget måste visa att nytillkommande fastigheter är lämpliga med hänseende till flygbuller, och att det inte finns en risk i avseende hälsa och miljö. Eventuellt kommer därför en bullermätning behövas för att säkerställa att tillräckligt goda bullernivåer från flygtrafiken råder. Flygbullernivån är en av flera faktorer som avgör om nya bostäder inom Mörby 1:43, 1:30 och 1:91 är lämpligt.

### **6.2.5 Dagvattenutredning**

Utredningen ska tas fram som underlag till samrådsförslaget. Den ska tas fram enligt checklista för dagvattenutredningar i Ekerö kommun, version 3 – 2020-04-29. Redovisning av hur dagvatten kan hanteras inom de fastigheter som berörs av planändringen samt hänvisning till gällande miljö kvalitetsnormer för dagvatten ska finnas. Planförslaget ska visa en fungerande dagvattenhantering och rening inom området och hur det ska genomföras. Fokus ska ligga på de fastigheter som innefattas i planändringen, men kringliggande ytor kommer behöva beröras i utredningen. Gällande detaljplan har planbestämmelser kopplat till dagvatten och avvattnings, vilka ska beaktas och finnas kvar i planändringen. Se avsnitt 2.3.

### **6.2.6 Mobilitetsutredning**

Denna ska tas fram som underlag till samrådsförslaget. Syftet med utredningen är att redovisa framkomligheten för olika trafikslag (inkl. utryckningsfordon) och tillkommande trafikallsträng på grund av förtätningen. Utredningen får redovisa om eller hur förutsättningar för angöring, tillgänglighetskrav, utryckningsfordon och renhållning både vad gäller sophämtning, plogning och snöupplag kan komma ändras på grund av förtätningen.

Utredningen ska redovisa dagens trafikolymer tillsammans med den prognostiserade utvecklingen av trafikflöden, med och utan en ändring av detaljplan. Anslutning till befintliga gatu- och vägstrukturer samt dess kapacitet och hur den ska klara framtida utveckling. Vägarna omfattas inte

av planändringen, varpå detaljplanen ska visa upp att utrymme för dagvattenhantering och VA kan tillgodoses utan planändringar på allmän platsmark.

Utredningen behöver visa dagens volymer och vilka konsekvenser ett genomförande av detaljplanen antas få. Utredningen får visa upp trafikläget vid maximal exploatering i planförslaget, där varje möjlig lägenhet (inkl. generationsboende och attefallshus) genererar trafik motsvarande en vanlig bostad. Denna trafikstring får jämföras med nuvarande trafikläge och ett teoretiskt trafikläge vid maximal exploatering inom befintliga detaljplaner norr om Vårdagsvägen. Konsekvenserna bör även redovisas för hela Mörbyvägen, inkl. anslutningen till Färentunavägen.

Parkeringsfrågan ska tillgodoses helt på egen fastighet, där utrymmet bör säkerställas vid en maximal exploatering, t.ex. med generationsboende och attefallshus.

Då utredningen kommer visa prognostiserade trafikflöden kommer slutsatser kunna dras om det väntas råda för höga bullervärden inom fastigheterna eller inte. Detta ska redovisas i planförslaget.

#### **6.2.7 VA-utredning**

VA-utredning tas fram av Roslagsvatten. De tar fram en kapacitetsutredning för vatten och spillvatten som utgår från deras tekniska handbok.

#### **6.2.8 Barnkonsekvensanalys**

Ingen barnkonsekvensanalys bedöms behövas tas fram. Huvudsamordnaren övervakar konsekvenser för barn under planprocessen.

#### **6.2.9. Fastighetsrättslig utredning**

Om exploatörerna avser att införa fastighetsindelingsbestämmelser i plankartan kan det behövas fastighetsbestämning. Detta utförs av Lantmäteriet och bekostas av exploatör/fastighetsägarna.

### **6.3 Generella medskick kring utredningarna**

Samtliga utredningar ska innehålla sammanfattning/slutsats och råd inför fortsatt arbete för hela planområdet. Be gärna konsulten komma till planmöte och redogöra för utredningarna och vara till stöd i samråds- och granskningutlåtande.

Fler utredningar kan tillkomma inför samråd och/eller granskning beroende på inkomna synpunkter. Gjorda utredningar kan behöva aktualiseras/uppdateras inför varje nytt planskede; samråd, granskning, antagande.

## **7. Genomförande**

I plan- och bygglagen 4kap. 33 § (2010:900) framgår att planhandlingarna måste redovisa hur planen är avsedd att genomföras.

Enskilt huvudmannaskap gäller inom detaljplanerna nr 770 och nr 771. Detta innebär att annan huvudman än kommunen ansvarar för utbyggnad, drift och skötsel av allmän platsmark. Mörby vägsamfällighetsförening förvaltar idag Mörby ga:1 vilket bland annat innefattar Mörbyvägen, Vårdagsvägen, Brittsommarvägen och Sjöbrisvägen. Ekerö kommun anser det motiverat att det även

fortsättningsvis skall vara enskilt huvudmannaskap i Mörby-området. Det är upp till enskild huvudman att sköta sin anläggning och göra de investeringar som behövs för dess eventuella utbyggnad. Åtgärdsförslag, kostnader m.m. som berör Mörby ga:1s anläggning måste förankras och godkännas av vägföreningen, samt beskrivas i genomförandebeskrivningen. Där ska också övriga ekonomiska konsekvenser av plangenomförandet beskrivas.

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

- Huvudmannaskap
- Gemensamhetsanläggningar
- Fastighetsreglering
- Utbyggnad av VA och övriga ledningar
- Dagvatten
- Avvattning enligt avsnitt 2.3
- Fornlämningarna
- Avfallshantering
- Avtal

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

Eventuella kostnader för dagvattenhantering och för flytt/utbyggnad av avvattningsdike bekostas av exploatör/fastighetsägare. Eventuell omförrättning och övriga tillstånd kopplat till önskade åtgärder ska bekostas av exploatör/fastighetsägare i den mån detta är rimligt och skäligt enligt gällande lag.

## **8. Kommunens projektorganisation**

### **8.1 Kommunens styrgrupp**

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

### **8.2 Kommunens projektledare**

- Holger Nilsson, planarkitekt

### 8.3 Kommunens projektgrupp

- Michaela Thomsson, exploateringsingenjör
- Joakim Bergsten, miljöstrateg
- Pepijn Klaassen, trafikplanerare

### 8.4 Kommunens samordnare

- Therese Larsson Seglert, samordnare exploatörsdrivna detaljplaner

## 9. Förfarande och förslag på tidplan

Planändringen ska genomföras med Standardförfarande.

Samråd	Q4 2021
Granskning	Q2 2022
Antagande	Q3 2022
Laga kraft	Q3 2022

## 10. Bilagor

- Checklista för dagvattenutredningar i Ekerö kommun, Version 3 – 2020-04-29
- Undersökning om betydande miljöpåverkan (2021-05-12)