



**EKERÖ  
KOMMUN**

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

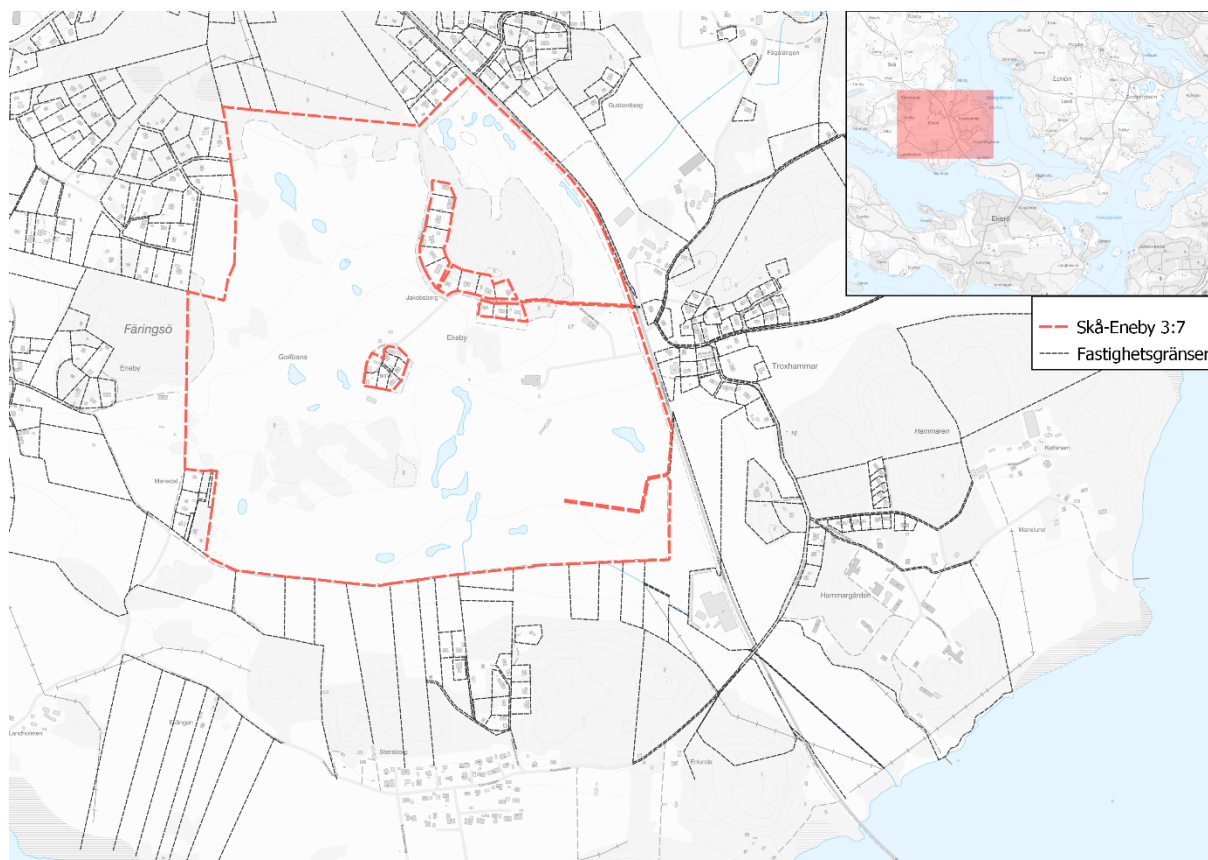
2020-05-06

## Utredning om planbesked enligt 5 kap. 2 - 5 §§ PBL, för Skå-Eneby 3:7

Ekerö kommun, Stockholms län

Dnr: PLAN.2019.16

KS 20/28



**Vad säger Plan- och bygglagen (PBL) om planbesked?**

**5 kap:**

Planbesked

*2 § På begäran av någon som avser att vidta en åtgärd som kan förutsätta att en detaljplan antas, ändras eller upphävs eller att områdesbestämmelser ändras eller upphävs, ska kommunen i ett planbesked redovisa sin avsikt i frågan om att inleda en sådan planläggning.*

*3 § En begäran om planbesked ska vara skriftlig och innehålla en beskrivning av det huvudsakliga ändamålet med den avsedda åtgärden och en karta som visar det område som berörs.*

*Om åtgärden avser ett byggnadsverk, ska begäran också innehålla en beskrivning av byggnadsverkets karaktär och ungefärliga omfattning.*

*4 § När kommunen har fått en begäran om planbesked som uppfyller kraven i 3 § ska kommunen ge sitt planbesked inom fyra månader, om kommunen och den som har gjort begäran inte kommer överens om något annat.*

*5 § Av planbeskedet ska det framgå om kommunen avser att inleda en planläggning.*

*Om kommunen avser att inleda en planläggning, ska kommunen i planbeskedet ange den tidpunkt då planläggningen enligt kommunens bedömning kommer att ha lett fram till ett slutligt beslut om att anta,*

## Begäran om planbesked



Figur 1. Del av ansökan för utvecklingen av golfbaneområdet.

Sökande, Troxhammar Golf AB, önskar utveckla verksamheten och möjliggöra för verksamheter året om på den golfanläggning som de i dagsläget driver. I anslutning till nuvarande klubbhus planeras en multihall.



Figur 2. Exempelbild multihall.

Multihallen uppskattas behöva vara ca 40 meter bred och 50 meter lång. Höjd på takfot uppskattas till ca 9 meter och höjdnock 14 meter. Färgsättning föreslås sättas med hänsyn till omgivande natur. Hallen önskas bindas samman med befintligt klubbhus genom

gångtunnel eller dylikt. Därutöver önskas anläggas boule- och paddelbanor samt belysta motions-spår som kan nyttjas för löpning sommartid och skidåkning vintertid. De 3 paddelbanorna för utomhusbruk intill hallen beräknas ha måtten 11x23 meter. Multihallen visas med grön markering och paddelbanor med rosa på illustrationen nedan.



Figur 3. Komplettering till ansökan. Förslag visar multihall (grön) paddelbanor (rosa) samt mark som kan avvecklas i form av villatomter.

Utöver expansion av verksamheten, önskar sökande även stycka av outnyttjad mark och bygga ca 60 villor. Tomterna är fördelade på dels ett område i norr vilken blir en förlängning av befintlig byggnation, Jakobsberg och dels ett område centralt på golfbanan, vilket anknuter till hästgård i söder och befintlig bebyggelse, Jakobsberg, i nordöst. Illustrationen (del av komplettering som inkom 2020-03-30) ovan visar även önskad exploatering för Troxhammarhöjden. För Troxhammarhöjden, del av området, beslutade Byggnadsnämnden 2008-03-19§51 att uppdra åt stadsarkitektkontoret att upprätta ny detaljplan. Sökande kompletterade därefter ansökan i syfte att möjliggöra för bostäder. Ett program påbörjades 2010.

## Förutsättningar

---

### Lägesbeskrivning

Fastigheten ligger belägen på södra Färingsö i Ekerö Kommun, öster om Eneby och väster om Troxhammar.

### Markägoförhållanden

Fastigheten ägs av Troxhammar Golf AB.

Inom området finns två bostadsområden, Jakobsberg och Eneby, med totalt ca 20 privatägda fastigheter för permanentboende.

### Fastighetsdata

Fastigheten omfattar idag ca 110 ha och används som idrottsområde för golfsport i överensstämmelse med översiktsplan.

### Tidigare ställningstaganden och bestämmelser

#### Översiktsplan

Översiktsplanen för Ekerö kommun till år 2030 – med sikte på år 2050, antogs av kommunfullmäktige den 6 mars 2018.

I översiktsplanen framförs att den största satsningen på utbyggnad av bostäder ska ske inom Tätortsbandet. I området finns bra förutsättningar för utveckling med goda kommunikationer och väl utvecklad service. Ny bebyggelse ska lokaliseras och anpassas till stads- och landskapsbilden, den lokala byggnadstraditionen och terräng. Vid placering ska särskild uppmärksamhet ägnas åt närhet till hästgårdar, kraftledningar, större vägar, bullrande omgivningar och annat som kan påverka boendemiljön. Ny bebyggelse ska inte tillåtas inom orörda skogsområden eller på brukningsvärd jordbruksmark. Förutsättningen är även att lokalisering sker till platser där en godtagbar VA-lösning kan anordnas.

Översiktsplanen anger att befintlig markanvändning för golfbanor bibehålls. Fritidsanläggningar, idrottshallar och ytor för fysisk aktivitet med tillhörande parkeringsplatser lokaliseras primärt i anslutning till bebyggelse i Ekerö tätort och Stenhamra.

### Gällande detaljplan

Fastigheten ingår i gällande detaljplan, Troxhammar 8:19 m.fl. (Dp 737), antagen 1991. Marken är till största del planerad för idrottsområde för golfport. Två mindre områden är markanvisade för bostäder.

Detaljplanen föreskriver 1600 kvm som minsta tillåtna tomtstorlek för Ekebyområdet samt de nordligaste belägna tomtarna i Jakobsbergsområdet. Vidare föreskriver planen 1100 kvm som minsta tillåtna tomtstorlek för de återstående bostadskvarteren i Jakobsbergs södra del.

Huvudbyggnad för golfverksamhet får ej uppta större yta än 200 kvm medan uthus och annan utbyggnad inte får uppta större areal än 50 kvm av tomtytan.



Figur 2 Del av Illustrationsplan, befintlig detaljplan (DP-737)

### VA-plan

VA-planen för Ekerö kommun, antagen av Kommunfullmäktige 26 mars 2013, anger inte att VA ska byggas ut till fastigheten. Däremot ligger fastigheten i direkt anslutning till kommunalt verksamhetsområde för VA. .

### Kulturmiljöprogram

Landskapet på södra Färingsö domineras av jordbruk och har en stor del senmedeltida bebyggelse. Karaktäristiskt för Färingsö är en samlad småskalig bebyggelse i skogsbryn på impediment. Frukt- och trädgårdsnäringen har lämnat spår i landskapet. Idag utgör hästnäringen och den pågående inflyttningen viktiga inslag i miljön. Påtagliga inslag i landskapet är även golfbanan, flygplatsen och vägnätet.

Följande riktlinjer anges för södra Färingsös kulturlandskap som utöver odlingslandskapet även består av Skå, Skå barnby och Stenhamra med dess Stenhuggarby.

- Ny bebyggelse ska ej uppföras på jordbruksmark
- Ny bebyggelse uppförs lämpligast i skogsbryn eller i anslutning till befintlig bebyggelse.
- Siktlinjer beaktas och bevaras vid exploatering
- Topografin i det öppna landskapet ska respekteras

Planerad multihall kan komma att få stor påverkan på topografi och siktlinjer. Placering och utformning föreslås utredas genom landskapsprogram.

### **Jordbruksmark**

Inom största delen av området återfinns jordbruksmark, vilken i ett långsiktigt och globalt perspektiv är brukningsvärd. Delar av området är, enligt Länsstyrelsens åkermarksgradering, klassat 4 respektive 5. Det är graderingar på skalan för vilka Länsstyrelsen rekommenderar att exploatering bör undvikas. Översiktsplanen anger att en restriktiv hållning bör tas kring planläggning av brukningsvärd åkermark.

### **Vattenskyddsområde**

Planområdet ligger inom den primära skyddszonen för Östra Mälarens ytvattentäkter, inom vilket särskilda föreskrifter ska beaktas vid exploatering. Mälaren omfattas även av Vattendirektivet, vilket innebär att nuvarande status inte får försämrats samt att åtgärdsprogram ska upprättas och genomföras.

### **Riksintressen**

Inga riksintressen inom området.

### **Natur- och kulturmiljö samt rekreation**

Natur- och kulturmiljöer samt rekreationsområden är ett av Ekerö Kommuns värdebärande bidrag till Stockholmsregionens invånare. Ekerökilen är en av tio gröna kilar i Stockholmsregionen, som utgör en sammanhängande struktur av områden men höga natur-, kulturmiljö-, och rekreationsvärden. Till dessa värden räknas bland annat möjligheten till ett aktivt friluftsliv året om, med tysta naturområden och öppna landskap.

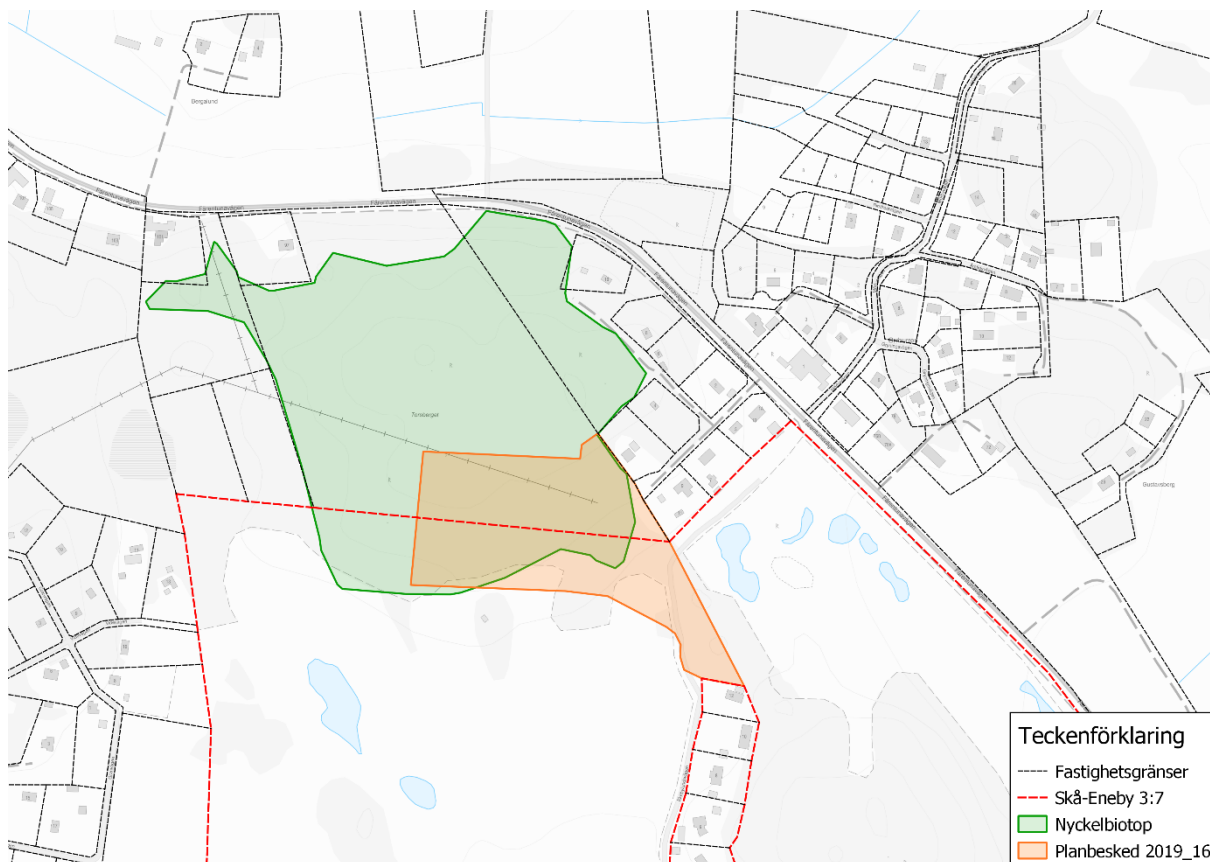
### **Hästverksamhet**

Södra Färingsö är kommunens mest hästtäta område. Hänsyn behöver tas till den hästverksamhet som bedrivs i området, direkt i anslutning till planerat bostadsområde i söder, samt de hästhagar som kommer beröras. Utmarkerade ridstigar finns i området, tydligast i den norra delen, längs med Torsberget. Skyddsavstånd för hästverksamhet behöver ses över.

Översiktsplanen betonar att i områden där ridning, motion och skidåkning mm sker parallellt bör intresset för ridning tillgodoses så långt som möjligt. I många fall kan ridvägar och andra typer av motionsspår integreras, men där detta inte låter sig göras, bör separata spår anordnas. Vid planläggning bör det säkerställas att ridvägar kan finnas kvar.

### **Nyckelbiotopsområde**

Norr om och i direkt anslutning till planområdet ligger Torsberget, ett nyckelbiotopsområde, vilket är skyddat från exploatering. Skogsområdet har från en samlad bedömning av biotopens struktur, artinnehåll, historik och fysiska miljö idag mycket stor betydelse för skogens flora och fauna. I området finns eller kan det förväntas finnas rödlistade arter. Inom nyckelbiotopsområdet finns kraftledning.



Figur 3. Planerade bostäder placerade i nyckelbiotopsområde.

### Kulturmiljö och fornlämningar

I området finns fornlämningar från yngre bronsålder, i form av gravar och gravfält. Gravfälten kännetecknas av högar eller övertorvade stensättningar och ligger belägna på eller i anslutning till de höjdpartierna sydväst och nordost om Ekeby. Hur anpassning sker till fornlämningar bör utredas. Länsstyrelsen är bestämmande instans i frågan.

### Trafik

Fler bostäder ställer högre krav på utfart mot Färingsövägen från Ekebylundsvägen i norr och Ekeby Gårds väg i söder. Det råder i dagsläget, dålig sikt i korsningen för befintliga bostäder direkt norr om golfbanan, nuvarande 9 tomter.



Figur 6. Korsningen Färingsövägen/ Ekebylundsvägen



Figur 7. Utfart Ekeby Gårds väg till Färingsövägen.

En lösning för trafiksituationen och trafiksäkerheten för främst utfart på Färentunavägen, bör innefattas av detaljplanen. Även ett ökat behov av stråk för gång- och cykeltrafik bör utredas.

## Pågående planering och exploatering i området

---

### Skå-Eneby 2:7 + Troxhammar 8:3

I dagsläget pågår detaljplanearbete för del av området, Troxhammarhöjden, vilken avser exploatering i form av ca 25 villor. Program antogs 2010. Detaljplanen är prioriterad under 2020.

### Trafik

Området ligger inom tätortsbandet och angränsar i öster och väster till områden anvisade för förtätning. I planområdet och angränsade områden finns, med tanke på planerad förtätning, underdimensionerade vägar och osäkra utfarter till Färingsövägen.

### Angränsande detaljplaner

#### Söderberga

Detaljplanen innebär en förtätning av befintligt bostadsområde i Söderberga med villor, radhus, kedjehus och mindre flerbostadshus samt att de tillkommande samt befintliga fastigheterna kan anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Detaljplanen innebär också en möjlighet till att bredda Tureholmsvägen samt att förbättra säkerheten för oskyddade trafikanter genom att anlägga en gång- och cykelväg längs Tureholmsvägen. Syftet är också att utveckla och bevara den natur som finns i planområdet samt att säkra allmänhetens tillgång till naturen. Detaljplanen är pausad.

#### Färingsö trä

Enligt Ekerö kommuns översiktsplan som antogs av Kommunfullmäktige den 6 mars 2018 anges att bussdepå, lätt industri och produktion ska byggas ut inom Enlunda arbetsplatsområde. SL:s nuvarande bussdepå är placerad i ett centrumnära läge i kommunens största tätort Tappström men planeras flyttas till Enlunda. Marken är i gällande detaljplan för Enlunda bussdepå planlagd som kvartersmark med bussdepå (T) som användning. Depån kommer att inrymma cirka 80 bussar och även innehålla verkstadslokaler, tvätthallar, personalutrymmen och godsmottagning för bussar. Området inrymmer även personalparkering med cirka 70 parkeringsplatser.

Trävaruhandeln, Färingsö Trä, föreslås kunna utvidgas för att verksamheten ska kunna växa. Området sydväst om Färingsö Trä planläggs också för småindustriverksamheter. Nästa steg i planprocessen för Färingsö trä är antagande.

## Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

---

### Bedömning

Enligt PBL 5 kap 5 § ska i ett planbesked framgå om kommunen avser att inleda en planläggning eller inte.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att förslaget är lämpligt att arbeta vidare med och föreslår att kommunen avser att inleda en planläggning för bebyggelse på Skå-Eneby 3:7. Detaljplanen bedöms antas under år 2022.

Med reservation för

- aktuellt planområde behöver kompletteras till pågående program för del av området, innan planarbete kan påbörjas.
- ett landskapsprogram behöver tas fram för multihallen för att se över påverkan på siktlinjer och topografi.
- bostädernas omfattning, placering och lämplighet bör utredas. Främst antalet bostäder bedöms vara orimligt högt och kommer behöva utredas vidare.
- en trafiklösning bör inkluderas.

### Förutsättningar som talar för en planläggning

- Planområdet ligger inom tätortsbandet.
- Området angränsar i öster till områden markanvisade för nya bostadsområden samt i väster till område för förtätning av befintlig bebyggelse före 2030 enligt ÖP.
- Ekerö ska verka för att öppna upp för fler företagare och olika typer av näringsverksamhet.
- En utveckling av verksamheten ger förbättrat underlag till rekreation året om.
- Ett positivt planbesked för förtätning på golfbanans mark gavs 2005. Program påbörjades 2010.
- Ett helhetsperspektiv för nödvändiga trafiklösningar skulle kunna tas tillsammans med omkringliggande detaljplaner.

### Förutsättningar som talar mot en planläggning

- Öp anger att befintlig markanvändning för golfbanor ska bibehållas. Fritidsanläggningar, idrottshallar och ytor för fysisk aktivitet med tillhörande parkeringsplatser lokaliseras primärt i anslutning till bebyggelse i Ekerö tätort och Stenhamra.
- En multihall kan komma att få stor påverkan på landskapets siktlinjer och topografi vilka bör beaktas enligt Ekerös Kulturmiljöprogram.
- Bostäder i norra delen är föreslagna placeras i skyddat nyckelbiotopsområde med höga naturvärden. Antalet bostäder generellt i området bedöms vara för högt.
- Ekerö kommun ska enligt ÖP ha en restriktiv hållning kring planläggning av brukningsvärd åkermark. Klass 5-jord finns inom utredningsområdet, en gradering som länsstyrelsen inte rekommenderar att exploatera.



## Hantering av ärendet

---

**Nämndinstans**

Beslut om planbesked tas av KS.

**Planprioritering**

Lämplig antagandetidpunkt.

**Planförfarande**

Standard eller utökat

**Plankostnad**

Sökanden bekostar hela .....

---

Miljö- och Stadsbyggnadskontoret

Tommie Eriksson  
Miljö- och stadsbyggnadschef

Cecilia Nordkvist  
Planarkitekt