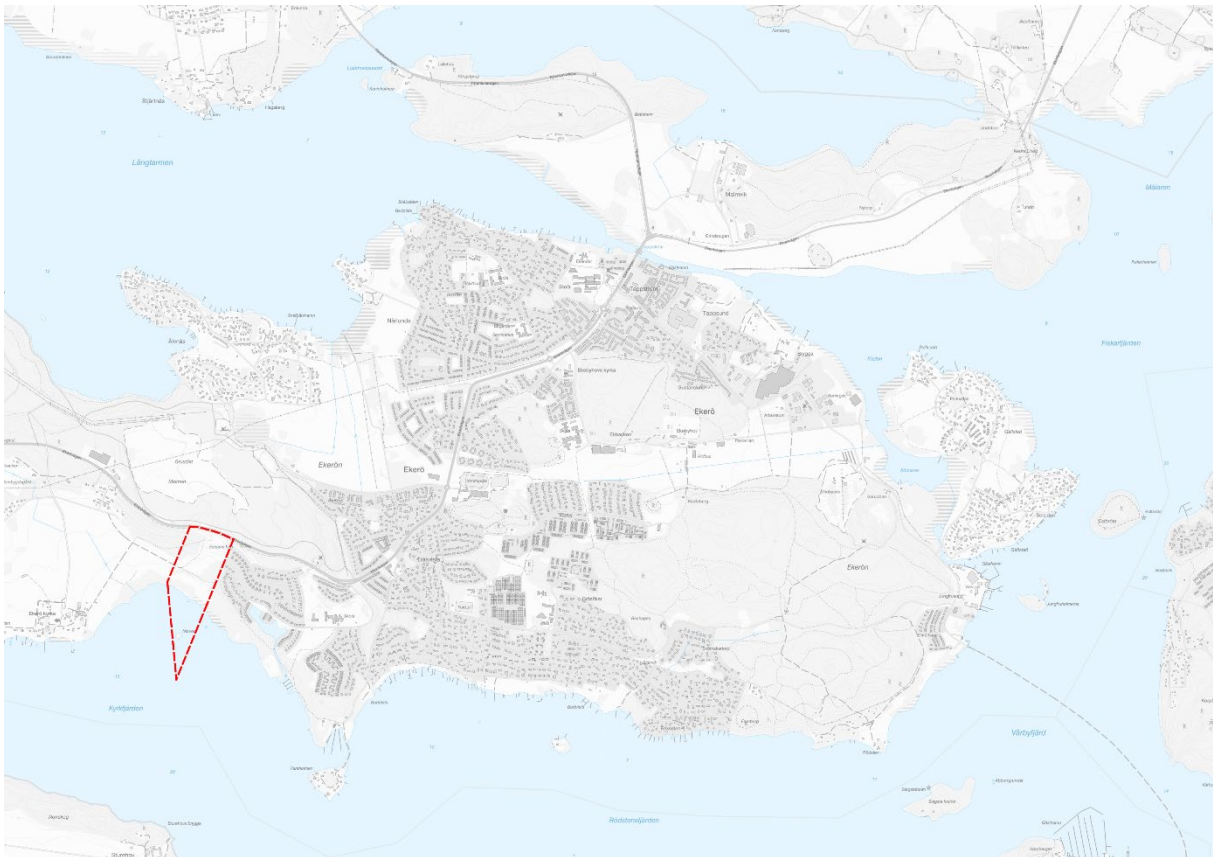


Utredning om planbesked enligt 5 kap. 2–5 §§ PBL, för Asknäs 1:331, Ekerön

Ekerö kommun, Stockholms län

Dnr: 2021.7

KS KS21/210



Planområdet Asknäs 1:331 beläget på Ekerön i Ekerö Kommun

Innehåll

Vad säger Plan- och bygglagen (PBL) om planbesked?	3
Begäran om planbesked, Asknäs 1:331	4
Utredning av förutsättningar	7
Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning.....	18

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, ändra eller upphäva en detaljplan eller ändra eller upphäva områdesbestämmelser.

Om kommunen inte avser att inleda en planläggning, ska kommunen i planbeskedet ange skälen för det.

13 kap:

2 § Kommunala beslut enligt denna lag får inte överklagas i den del de avser

/.../

2. planbesked enligt 5 kap. 2 §,

Begäran om planbesked, Asknäs 1:331

Sökande Asknäs 1:331 AB inkom med ansökan 2021-05-31. Ansökan var komplett 2021-07-09.

Sökande önskar i fastighetens södervända sluttning utveckla "Asknäs backar" genom en fortsättning på tätortsbandet med nya bostäder. Ansökan avser radhus, villor och mötesplatser i form av CO-working, café och restaurang. Parkeringslösningar med tak avses användas som aktivitetsytor för lek, sport och umgänge. Intentionen är att bibehålla och utveckla platsens möjligheter till utblickar, motion och rekreation.

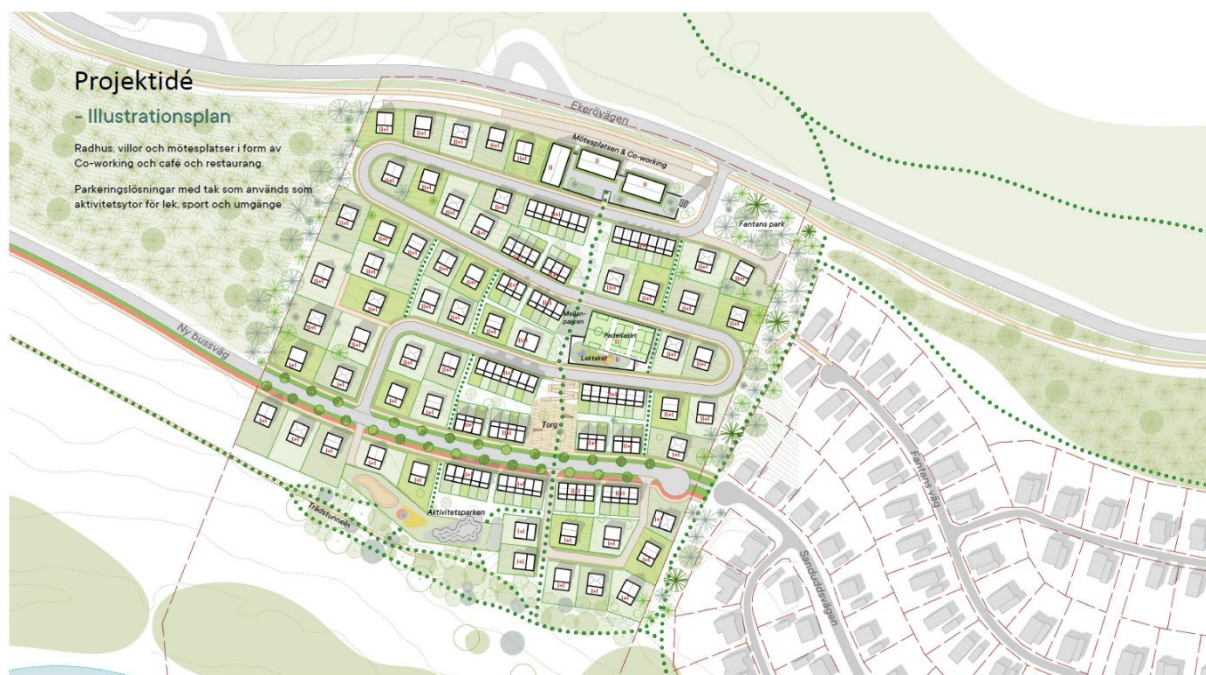
Ansökan belyser vidare intentionen att önskad bebyggelsestruktur ska vara attraktiv med den trygga villastaden som mål. Vidare ska den skapa mervärden genom att stärka grönkopplingar, koppla ihop sammanhållen bebyggelse, skapa en identitet och port till landsbygden samt nyttja platsens potential.



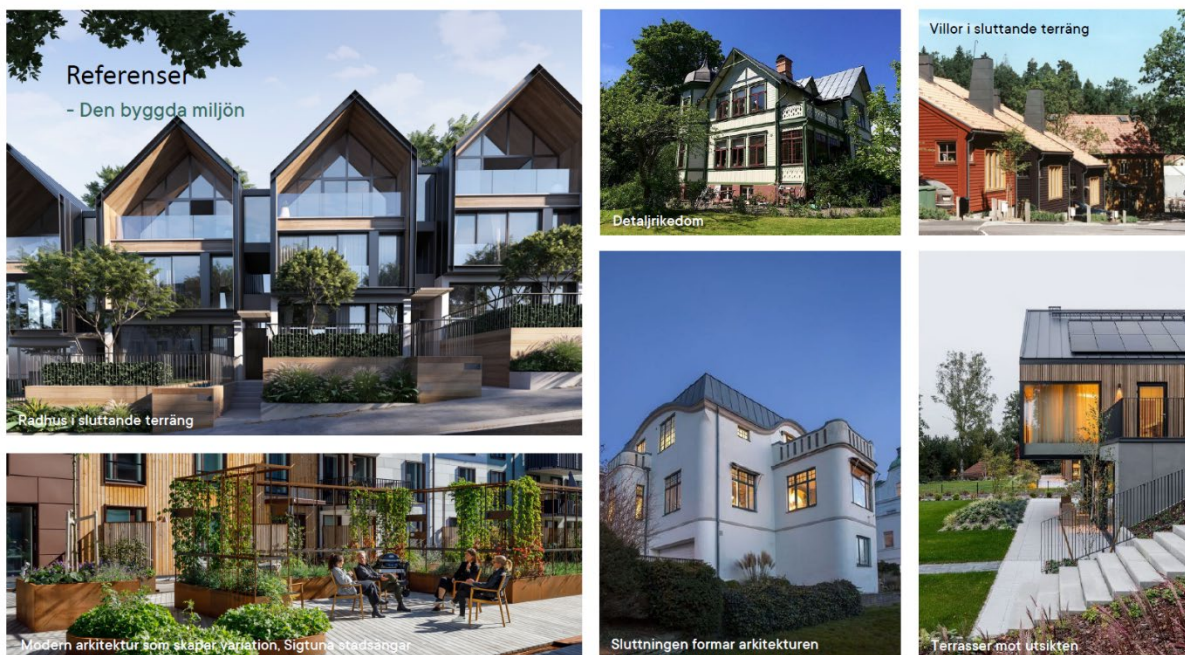
Figur 1 Bild visar ansökans projektidé utifrån platsens natur, utsikt och närhet till historisk miljö från Ekerövägen



Figur 2 Vision från ansökan, sedd från föreslagen bussgata.



Figur 3 Den, till ansökan, bifogade illustrationsplan visar på en bebyggelsestruktur möjlig bussgata, struktur och allmänna ytor för park, torg och aktivitetspark



Figur 4 Referensbilder från ansökan för den byggda miljön och funktioner

Därutöver beskriver sökande i ansökan att de är beredda att inleda en exploatörsdriven planprocess samt inkludera kommunens planer för en sammanbindande bussgata i arbetet med utvecklingen av området. Intention beskrivs vara att arbeta utifrån en visionsstyrd process, med en roll att leda, styra och utforma processen och stadsbyggnadsidén som bidrar till att kommun, markägare, invånare och intressenter får en gemensam bild av hur stadsdelen ska planeras och formas.

För sökandes räkning sammanställde Tyréns 2020-09-01 en rapport, Förutsättningar för planläggning Asknäs1:331. Den belyser ett fåtal problematiska egenskaper gällande naturvärden, grundvattenfrågor och hänsyn till friluftsliv som bör hanteras inför planläggning och berör områdets naturvärden. Förslaget ligger i linje med Tyréns utredning. Ny bebyggelse ligger utanför strandskyddat område för att skydda naturvärden och rödlistade arter, men bedöms behöva hanteras ytterligare i en planläggning.

En skrivelse rörande kulturmiljö kompletterades till ansökans handlingar, 2021-07-09, och tydliggjorde sökandes intentioner kring kulturmiljö:

- utsikt bör bevaras och tas tillvara på.
- ett parkrum som uppkallas efter Fantans hög - Fantans park kan bevara och ta tillvara på utsikt.
- ett mindre utsiktstorn kan ytterligare bidra till att tillgängliggöra utsikten samt en publik lokal med möjlighet till kafé och Co-working.
- samtliga bostäder har möjlighet att få enastående koppling till det stora landskaps- och sjörummet som marken runt kyrkan och Mälaren erbjuder.

Vidare beskrivs att siktlinjer mot och från kyrkan och Mälaren, förhållningssätt till slutningen och landskapet och hur arkitekturen genom igenkänning ska komplettera Ekerös bebyggelseutbud ska komma att utredas under planprocessen.

Utredning av förutsättningar

Lägesbeskrivning

Fastigheten ligger belägen inom tätortsbandet på Ekerö, direkt väster om Sandudden, ca 3 kilometer från Ekerö centrum. Fastigheten är idag obebyggd och lutar brant från Ekerövägen i norr, ner mot vattnet i söder. Till skillnad från grannfastigheterna växer inga träd närmast Ekerövägen. Växtligheten är istället låg, viket bidrar till fina siktlinjer från Ekerövägen ner mot kyrkan och vattnet. I fastighetens södra del, inom strandskyddat område planar marken ut och äldre skog växer längs strandkanten. I fastighetens nordöstra del växer ett mindre och yngre skogsparti som är del av en större sammanhängande skog längs Ekerövägen. Strövstigar finns närmast vattnet och även i de branta delarna inom fastigheten. Topografin är varierande. Mot angränsande Sandudden i väster uppskattas höjdskillnad till ca 8–10 meter.



Figur 5 Bilden visar läge och växtlighet för Asknäs 1:331 samt gräns för strandskydd (mörkblå streckad linje)

Markägoförhållanden

Ägare av fastigheten är Asknäs 1:331 AB/Konceptus Fastighetsutveckling AB.

Fastighetsdata

Fastighetens totala yta är ca 182 000 m², varav ca 65 000 m² består av vatten.

Kommunala mål

Ekerö Kommuns verksamhetsplan beskriver Ekerö Kommuns politiska målsättning för verksamheten, majoritetens politiska vilja. De kommunala mål som kan bidra till måluppfyllelse vid en planläggning bedöms vara:

- Medborgarnas möjligheter till dialog och inflytande ska öka.
- Det är enkelt att resa till, från och inom Ekerö kommun.

Översiktsplanen

Översiktsplanen för Ekerö kommun till år 2030 – med sikte på år 2050, antogs av kommunfullmäktige den 6 mars 2018. I översiktsplanen framförs att merparten av ny tillkommande bebyggelse bör ske inom tätortsbandet. I tätortsbandet 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

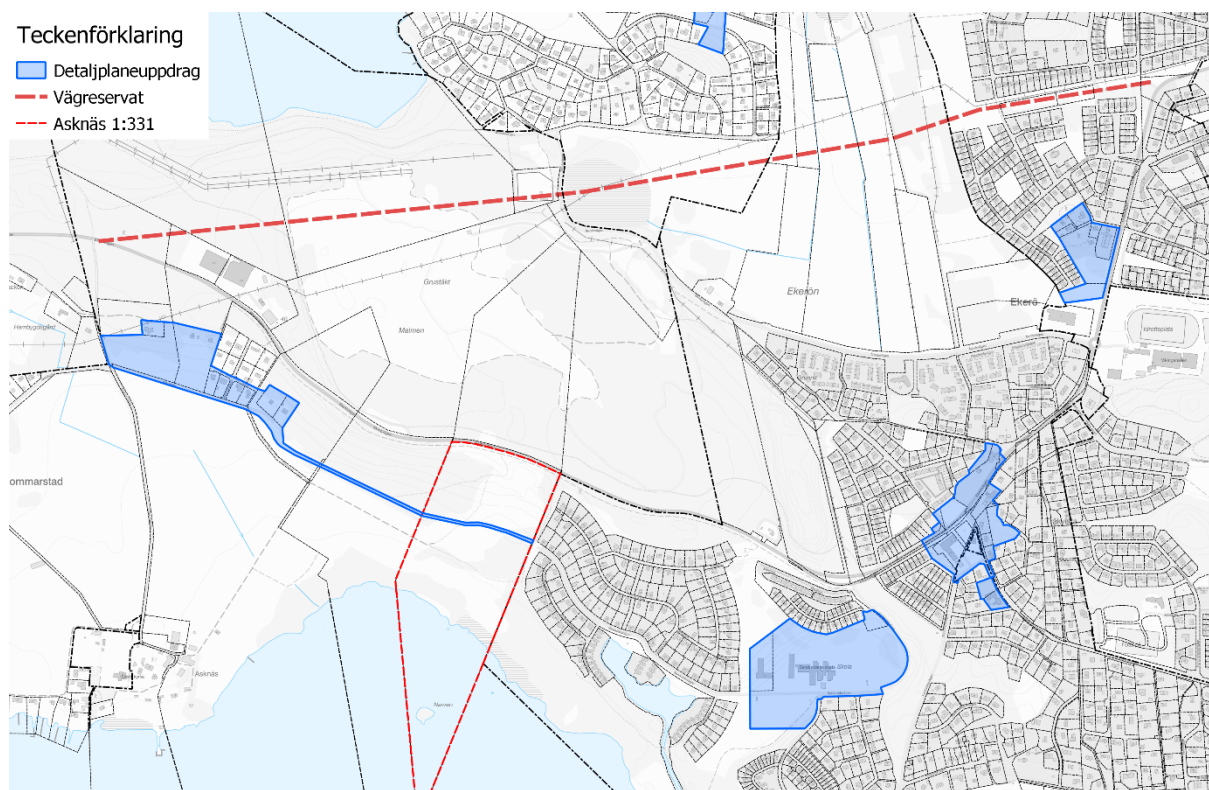
uppmärksamhet ägnas åt närhet till hästgårdar, kraftledningar, större vägar, bullrande omgivningar och annat som kan påverka boendemiljön. Ny bebyggelse bör inte tillåtas inom orörda skogsområden eller på brukningsvärd jordbruksmark. Förutsättningen är även att lokalisering sker till platser där en godtagbar VA-lösning kan anordnas.

Planområdet är utpekad för Tätortsnära natur, Natur- och kulturmiljö samt rekreationsområde i översiktsplanen och Öppen mark i översiktsplanen, samt ligger inom Tätortsbandet. I norr angränsar planområdet markområde avsett för utveckling av centrum/småstad och nuvarande bebyggelse öster avses att förtätas före år 2030. Inom planområdet finns utpekad vägreservat för buss/GC väg.

Gällande detaljplan/Områdesbestämmelser

Del av planområdet innefattas av pågående och vilande Detaljplan för Asknäs bussgata, dnr 2003.12.214. Detaljplanens syfte innebär att ta fram en detaljplan för bussgata, gång- och cykelväg och ny bebyggelse i Asknäs. Bussgatan ingår i det Regional infrastrukturprogram, vilket är ett arbetsstyrningsdokument, som samordnar planeringsfrågor för infrastruktur över kommungränserna. Den tillsammans med planerad GC-väg är en viktig del i tillskapandet av hållbara trafiklösningar i Ekerö Kommun. Bussgatan föreslås att dras över Asknäs 1:331 och ansluta till Sanduddsvägen.

Vidare angränsar planområdet områdesbestämmelser för området vid Ekerö kyrka, OB3, vilka syftar till att säkerställa riksintresset för kulturmiljövården. Bestämmelserna avser att ge tillräckligt skydd för att kulturbygden kring kyrkan ska kunna bevaras.



Figur 6 Bilden visar pågående Detaljplan för Asknäs Bussgata som berör fastigheten.

VA-plan

VA-planen för Ekerö kommun, antagen av kommunfullmäktige 2013 och delvis uppdaterad 2020, fungerar som underlag för kommunens översiktsplanering. VA-planen ger också stöd i arbetet med att klara den framtida tekniska försörjningen av vatten och avlopp för såväl befintliga som ny bebyggelse. VA-planen anger att ny bebyggelse bör i första hand uppföras i anslutning till befintliga bebyggelsegrupper och endast undantagsvis vid enstaka befintliga hus. Vid detaljplaneläggning förutsätts normalt att allmän VA-försörjning blir aktuell. En utgångspunkt i arbetet är att allmän VA-försörjning i första hand innebär anslutning till det befintliga VA-systemet. I områden där förutsättningar för god VA-försörjning saknas eller bedöms särskilt besvärliga är det inte tillåtet att bygga nytt.

Planområdets förutsättningar för vatten och avlopp

Planområdet är inte anslutet till allmänt VA men angränsar verksamhetsområde i väster, för vatten och spillvatten. Anslutning till allmänt VA bedöms vara en förutsättning för planen. Kapacitet behöver utredas vidare i detaljplan. Exploatören får bekosta anslutning till allmänt VA.

Barnkonventionen

Den 1 januari 2020 blev barnkonventionen svensk lag. Konventionen syftar till att säkerställa alla barns rättigheter och innefattar fyra grundprinciper enligt artikel 2, 3, 6 och 12.

Bedömningen görs att en ändrad markanvändning inom Asknäs 1:331, kan komma att påverka tillgängligheten för de barn som idag bor i anslutning till fastigheten och som använder platsen för Asknäs 1:331

rekreation, lek och bad. Det finns inofficiella ridstigar i området vilka är viktiga ur ett barnperspektiv. Att planen möjliggör för bussgata och GC-väg från Ekerö Kyrkby fram till Sandudden skola bedöms lämpligt ur ett barnperspektiv.

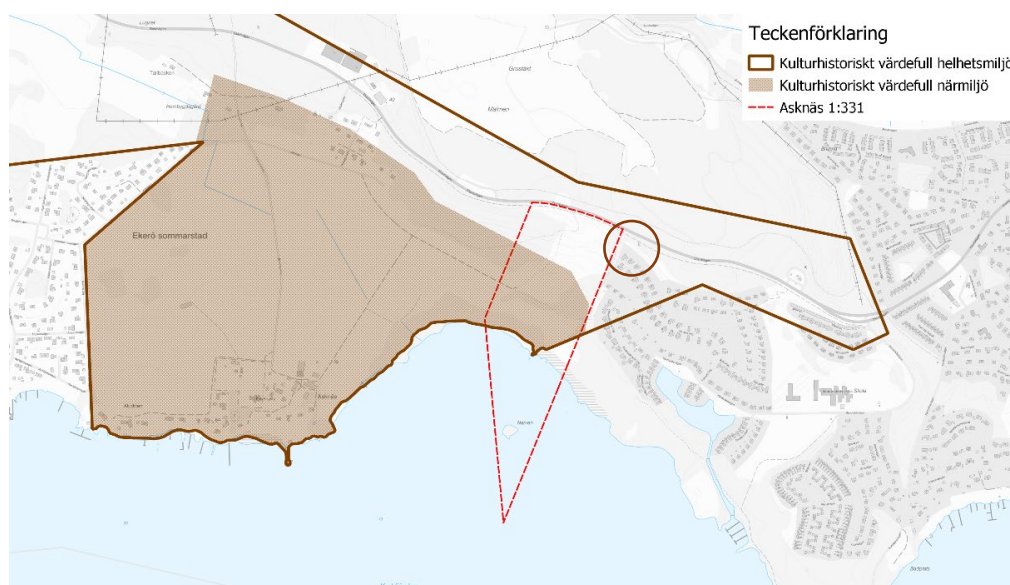
Riksintresse enligt MB 4 kap § 1,2

Området (inkl. hela Ekerö kommun) är i sin helhet av riksintresse. Bestämmelser i miljöbalken kap 4, omfattar ett antal geografiskt avgränsade områden, beslutade av Riksdagen, med syftet att skydda områdena mot exploatering. Alla planområden, inom Ekerö Kommun, ska därför bedömas utifrån deras påverkan på riksintresset Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd endast om det inte möter något hinder enligt 2–8 §§ och det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden. Mälaren med öar och strandområden har höga natur- och kulturvärden med stor betydelse för friluftsliv och turism, vilket medför att turismens och friluftslivets intressen särskilt skall beaktas vid bedömning av tillstånd för exploatering eller andra ingrepp i miljön.

Kulturmiljö

Översiktsplanen anger att riksintresseområden för kulturmiljö bör begränsas till att omfatta specifika värdekärnor, utpekade i översiktsplanen. Översiktsplanen framför att vid planering av ny bebyggelse ska det som är karaktäristiskt och värdefullt i befintlig bebyggelse och landskapsbild lyftas fram och värnas. Vidare beskriver Översiktsplanen att kyrkors betydelse som dominerande landmärken i de unika kulturmiljöerna ska vidmakthållas.

Planområdet angränsar, Ekerö kyrka och Asknäs gård, utpekade i Översiktsplanen som värdekärna för kulturmiljö. Vid detaljplanering av de utpekade värdekärnorna ska en avvägning mot andra allmänna intressen beaktas i enlighet med Kulturmiljöprogrammet:



Figur 7. Områden av kulturhistoriskt värde, Brun ring markerar ungefärligt Fantans hög

Västra Ekerös kulturlandskap respekteras:

- Ny bebyggelse bör uppföras i anslutning till befintlig bebyggelse.
- Utblickar mot kulturlandskapet bör beaktas vid eventuell exploatering
- Färgsättning av tillkommande bebyggelse bör anpassas efter platsens och omgivningens förutsättningar.

Fornlämningar

Inga fornlämningar finns idag utpekade inom planområdet. Fornlämningar är skyddade enligt Kulturmiljölagen och fornlämningsförekomst bör klaras ut tidigt i en planprocess.

Natur- och artskydd

Vattenområdet i fastighetens södra del är klassat som Natura 2000-område. Detta på grund av den stora förekomsten av Småsvalting i området. Småsvalting är fridlyst enligt 7 § Artskyddsförordningen (2007:845) och Asknäsvikens bestånd tillsammans med Sanduddens, räknas till en av Sveriges största populationer. Det övergripande syftet med Natura 2000-området är att bidra till att upprätthålla en gynnsam bevarandestatus för den i området utpekade arten.



Figur 8. Fynd av småsvalting och Natura 2000-område

Enligt 7 kap 28 a § miljöbalken (MB) krävs tillstånd för att bedriva verksamheter eller vidta åtgärder som på ett betydande sätt kan påverka miljön eller störa utpekade arter i ett Natura 2000-område som har förtecknats enligt 7 kap 27 § MB. Tillstånd krävs inte för verksamheter och åtgärder som direkt hänger samman med eller är nödvändig för skötseln och förvaltningen av området. Alla Sveriges Natura 2000-områden utgör riksintressen (enligt 4 kap MB), vilka ska beaktas vid prövning av ärenden och planläggning. Enligt Ekerö Kommuns översiktsplan ska ekologiskt känsliga områden

och värdefull naturmark så långt som möjligt bevaras. Ekologiskt särskilt känsliga områden och obebyggda stränder bör hävdas.

Länsstyrelsens bevarandeplan för Asknäsviken SE0110377, listar ett urval hot som i det här området bedömts mest relevanta. En komplett lista beskrivs inte möjlig att upprätta. Lokalen är belägen i ett område med mycket mänsklig aktivitet. Detta innebär vissa risker såsom:

- Vågexponering och erosion från strömmar inducerade av större fartygs passage i farleden. Längs Sanduddens stränder upp till i höjd med ön Narven växer småsvalting inte grundare än ca 1 meter, sannolikt pga. vågerosion.
- Muddring.
- Rensning av vegetation i småsvaltingens utbredningsområde.
- Lokala utsläpp av eutrofierande ämnen.
- Exploatering. Utbyggnad av bryggor och bostäder.
- Slitage från ökat badande i Natura 2000-området.
- Propellerströmmar från utombordsmotorer över de grunda bottnar där småsvalting växer.

En förutsättning för exploatering inom Asknäs 1:331 är att Småsvaltingens livsmiljö säkerställs i detaljplanprocessen och planens genomförande inte kommer att innebära betydande miljöpåverkan på Natura 2000 - området.

Strandskydd

Strandskydd gäller enligt 7 kap 13–18 §§ MB inom hela Natura 2000-området. Även angränsande område på land omfattas av strandskydd.

Inom strandskyddat område är det förbjudet att:

- uppföra nya byggnader
- ändra byggnader eller sätta upp andra anläggningar eller anordningar som avhåller allmänheten från att röra sig där,
- gräva, spränga eller på annat sätt förbereda för sådana byggnationer
- utföra andra åtgärder som kan skada växt- och djurliv.

Undantag från förbudet gäller t.ex. byggnader som behövs för de areella näringarna och som måste finnas inom strandskyddat område. En bedömning om särskilda skäl kan ge dispens från strandskyddet görs av Länsstyrelsen i detaljplanprocessen. Bestämmelser om vilka krav som ska vara uppfyllda för att strandskyddet ska kunna upphävas finns i miljöbalkens sjunde kapitel och i plan- och bygglagens fjärde kapitel. Planeringsenhetens bedömning är att det inte finns särskilda skäl att, i detaljplanen, upphäva strandskydd inom planområdet.

Skyddsvärd naturmiljö

Inom planområdets södra del, vilken angränsar vattnet, finns skyddsvärd sump- och strandskog som i en detaljplan bör samrådas med Länsstyrelsen enligt MB12:6.

Landskapsskydd

Planområdet angränsar Landskapsbildskydd med nybyggnadsförbud enligt 19§ Naturvårdslagen i dess äldre lydelse

Vattenskyddsområde

Planområdet, liksom stora delar av Ekerö ligger inom den sekundära 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.

Markavvattning

Markavvattningsföretag bedöms inte finnas inom planområdet.

Översvämningsrisk

Vid planläggning ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat risk för översvämning (2 kap 5§ PBL). Delar inom planområdet, söder om bussgatan, ligger lägre än 2,7 meter över Mälarens medelvattentillstånd vilket är Länsstyrelsen rekommendation för lägsta grundläggning nivå för ny bebyggelse vid Mälaren. Hänsyn ska tas till vattennivåhöjningen av Mälaren vid planläggning.



Figur 9 Områden lägre än 2,7 meter över Mälarens medelvattentillstånd

Jordbruksmark

Inom del av planområdet, närmast vattnet finns åkermark graderad 5, enligt Länsstyrelsens gradering för brukningsvärd åkermark med skala 1–5. Generellt gäller en restriktiv hållning gentemot bebyggelse på brukningsvärd jordbruksmark enligt Ekerö Kommuns översiktsplan. Brukningsvärd åkermark får enligt 3 kap. 4 § miljöbalken endast byggas för att tillgodose väsentliga

samhällsintressen om detta behov inte kan tillgodoses genom att annan mark tas i anspråk. Åkermarken ligger inom strandskydd.

Ekerökilen

Planområdet angränsar Ekerökilen. Ekerökilen omfattar ett småbrutet mäljarlandskap på Munsö, Kärsö, Ekerö, Lindö, Lovö och Kärsö. Inom Ekerökilen finns flera olika upplevelsevärden och sociala rekreativvärden, exempelvis trolska naturmiljöer, skogskänsla, utblickar och öppna landskap, variationsrikedom, naturpedagogik, kulturhistorisk och levande landsbygd. Upplevelsevärden och sociala rekreativvärden bör beaktas i detaljplanen.

Rekreation, friluftsliv och turism

Ekerö Kommun ska verka för att utveckla friluftslivet. Med friluftsliv avses områden med höga naturvärden, på rimligt avstånd från större städer. Översiktsplanen beskriver att turism och friluftsliv ska prioriteras på landsbygd utanför lokala centra.

Planområdet är utpekad för Tätortsnära natur och Natur- och kulturmiljö samt rekreativområde. Södra delen av fastigheten är utpekad som Öppen mark. Översiktsplanen anger att områden utpekade för tätortsnära natur har särskilt höga värden för rekreativ och friluftsliv och kommunen är i dessa områden huvudsakligen restriktiv mot ny bebyggelse. Den södra delen av fastigheten, inom strandskydd, bedöms ha särskilt goda förutsättningar för friluftsliv och rekreativ. Där finns stigar vilka nyttjas för strövande, ridning och cykling. Resterande delar av fastigheten lutar brant och bedöms inte lika välbesökta i syfte av rekreativ. Ridhus finns i närområdet och det kan inom planområdet, utöver de i skogspartiet, finnas inofficiella ridstigar vilka ska tas i beaktande i detaljplanen.

Trafik

Inom planområdet finns vägreservat för bussgata och GC-väg utpekad i Översiktsplanen. Bussgatan ingår i det Regionala infrastrukturprogrammet. Transportfrågor är till sin natur gränsöverskridande och är därför en viktig del av den regionala planeringen. Regionen och kommunerna inom ett län ansvarar gemensamt för den regionala kollektivtrafiken, vilken styrs av lagen (2010:1065) om kollektivtrafik. Bussgatans dragning bedöms komma att minska restider för passagerare med 2–4 minuter per resa, vilket resulterar i 20–40 min per vecka och på ett helt år ca 20 timmars vinst i tid per person. Det skulle innebära ett mer lockande alternativ att resa hållbart inom kommunen.

I dagsläget är trafikering med busslinjer genom Sandudden, Ekerö sommarstad och Helgö utmanande eftersom alla dessa områden kräver så kallade stickkörningar. Det innebär att en genomgående busslinje får köra in från Ekerövägen, angöra området, vända och köra tillbaka till Ekerövägen. Stickkörningar gör dessutom busslinjen mycket dyrare i drift.

I Ekerö kommuns Trafikutvecklingsplan för busstrafiken, (juni 2021), beskrivs avsikten att dela linje 309 i två olika linjer, till en 308 som angör Sandudden och Ekerö sommarstad samt en 309 som angör Nyckelby, Helgö (Kaggeholm) och Skytteholm. Med en sådan lösning skulle majoriteten av stickkörningar försvinna från tidtabellerna. För att möjliggöra den trafiklösningen krävs dock en

bussgata mellan Sandudden och Ekerö sommarstad. Utan bussgata får bussen fortsättningsvis vända i Sandudden vid skolan. Det innebär längre restider för busspassagerare från Ekerö sommarstad och att det inte finns en busshållplats i den västra delen av Sandudden. Idag finns det över 500 personer i västra Sandudden som bor längre än 400 m från busshållplatsen.

Anordningen av en bussgata möjliggör även en koppling mellan Ekerö sommarstad och Sandudden för gång- och cykeltrafik. Det innebär att skolbarn från mellanstadiet och uppåt som bor i Sommarstaden skulle komma att bo inom cykelavståndet till skolan i Sandudden. Det i sin tur minskar behovet av skolskjuts från sommarstaden.

Planområdet bedöms viktig för möjliggörandet av Asknäs bussgata och GC-vägen. Hela bussgatans dragning behöver studeras som en helhet för att nå en fullgod lösning. Detaljplanen behöver föregås av ett program där bussgatans dragning ingår.

Vad gäller övrig fordonstrafik, så saknar fastigheten i dagsläget en angörande bilväg. Ekerövägen löper längs med fastighetens norra gräns och är i dagsläget tungt trafikerad mellan Träkvista och Närlunda. Föreslagen angöring från Ekerövägen innebär angöring i en kurva med skymd sikt på 70-väg. Hur en trafiksäker angöring ska lösas på bästa sätt behöver utredas i detaljplan.

Störningar och risker

Trafikled för farligt gods

Ekerövägen är trafikled för farligt gods. Enligt 11 kap. 11 § PBL ska länsstyrelsen upphäva kommunens beslut att anta en detaljplan om beslutet kan antas innebära att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet samt risken för olyckor. Föreslagen bebyggelse kommer att behöva minska i omfattning och justeras utifrån Länsstyrelsens riktlinjer och rekommenderade skyddsavstånd vid planläggning intill led för farligt gods.

Buller

Planområdet angränsar Ekerövägen. Buller får utredas vidare i detaljplan.

Markföroreningar

Inga markföroreningar finns identifierade i området och inga utredningar har gjorts. Markföroreningar får utredas vidare i detaljplan.

Geotekniska förhållanden

Inom området i stort utgörs jorden huvudsakligen av sand, finsand och grus och närmast strandlinjen finns lösa jordar. Inom planområdet har det tidigare varit grustäkt och återställning av markytan har utförts med blandade massor. Geoteknik bör utredas vidare i detaljplan.

Pågående planering och exploatering i området

Väster om planområdet pågår planprocess för Detaljplan för Asknäs bussgata, dnr 2003.12.214. Detaljplanens innehåller detaljplan för bussgata, gång- och cykelväg och ny bebyggelse i Asknäs. Efter samråd som hölls under våren 2003 så avstannade projektet på grund av arbetet med översiktsplanen, som blev klart 2005. På hösten 2014 återupptogs processen och kommunstyrelsens arbetsutskott tog ett nytt beslut om upprättande av detaljplan 2014-09-30 § 127. I behovsbedömningen framkom att det finns risk för betydande miljöpåverkan. Därför ska kommunen



Stadsbyggnadsförvaltningen

också göra en miljöbedömning av detaljplanen och som en del i det arbetet har kommunen tagit fram en miljökonsekvensbeskrivning. Detaljplanearbetet är för närvarande vilande.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Förslaget kan bidra till att uppfylla flera av kommunens mål och överensstämmer delvis med översiktsplanens intentioner. Planområdet angränsar till markområde avsett för utveckling av centrum/småstad samt befintlig bebyggelse avsedd att förtätas före år 2030. Föreslagen utveckling av området innebär att en stor del av fastigheten sparas och fortsatt kommer vara område för tätortsnära natur, natur- och kulturmiljö och öppen mark. Ansökan avser fastighetens delar utanför strandskyddat område, viket ger goda förutsättningar att säkerställa områdets naturvärden i en detaljplan. Bostäder bedöms komma innebära ytterligare tillskott inom tätortsbandet i anslutning till befintlig bebyggelse i öster. Omfattning bedöms kunna komma behöva minska mot förslaget.

Eftersom förslaget delvis överensstämmer med översiktsplanen behöver planprocessen föregås av ett program alternativt en fördjupning av översiktsplanen. Exploatering ska förhålla sig till platsens omgivning och förutsättningar.

I översiktsplanen finns för planområdet ett vägreservat för bussgata som är del av en regional plan. Regionen och kommunerna inom ett län ansvarar gemensamt för den regionala kollektivtrafiken. Planläggningen är en förutsättning för möjliggörandet av bussgatan och GC-vägen. Vägreservatet behöver studeras som en helhet i programmet.

Exploatering ska förhålla sig till platsens omgivning och förutsättningar.

Knäckfrågor att arbeta vidare med under planprocessen:

- Detaljplanen föregås av ett program alternativt en fördjupning av översiktsplanen.
- Naturvärden och gröna stråk sparas och säkerställs
- Rekreativvärden stärks
- Påverkan på kulturmiljön ska hanteras både utifrån den nya exploateringsupplevelser, mötet med kulturmiljö och landskap samt vyer från kyrkan och viken.
- Tillkommande bebyggelses omfattning, skala, placering, utformning och dess förhållande till kringliggande natur- och kulturmiljö ska studeras vidare. Föreslagen exploatering bör minska
- Bussgatans läge
- Angöring till området
- Grundvatten, geoteknik och dagvatten.

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer, under villkor att de förutsättningar som anges i planbeskedet följs, att området är lämpligt att prövas vidare genom detaljplan.

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att kommunen avser att inleda en planläggning för bebyggelse på Asknäs 1:331.

Att planläggningen möjliggör för bussgata och GC-väg och skyddande av naturvärden är en förutsättning för planen.

Kommunalekonomiska konsekvenser

- Anordningen av en bussgata möjliggör för gång- och cykeltrafik. Koppling mellan Ekerö sommarstad och Sandudden innebär att skolbarn, från mellanstadiet och uppåt, som bor i Sommarstaden skulle komma att bo inom cykelavståndet till skolan i Sandudden. Det i sin tur minskar resvägen för cyklister med över 1 km och innebär förändrade förutsättningar för berättigad skolskjuts, vilket är en stor kostnad för kommunen. GC-vägen bedöms därför innebära en ekonomisk vinst för kommunen.
- En detaljplan bekostas av den som har nytta av den.
- Kostnader för bussgatan är beroende av huvudmannaskap och trafiklösningar vilka behöver utredas vidare i program och detaljplan. Vid planläggning av ny bebyggelse kommer det utredas om exploatören ska bidra till kostnaderna av bussgatan.
- Planområdet ligger inom tätortsbandet där goda förutsättningar för service, kommunalt VA, et cetera redan finns i dagsläget.

Förutsättningar som talar för en planläggning

- Planområdet ligger inom tätortsband och angränsar områden som enligt ÖP ska utvecklas till småstad/centrum och förtäta.
- Fastigheten är i översiktsplanen utpekad för natur- och kulturmiljö samt rekreation. Främst delarna inom strandskydd bedöms idag nyttjas för rekreation.
- Ansökan avser delar utanför strandskyddat område, vilket ger goda förutsättningar att säkerställa naturvärden i en detaljplan.
- Del av ansökan, bussgatan är förenlig med översiktsplanen. Planläggningen är en förutsättning för möjliggörande av Asknäs bussgata som är del av det regionala infrastrukturprogrammet. Bussgatans skulle behöva studeras som en helhet.
- GC-vägen bedöms minska resvägen för cyklister med över 1 km vilket innebär bättre möjligheter för barna att ta sig till och från skolan. Vidare innebär gc-vägen förändrade förutsättningar för berättigad skolskjuts vilket är en kommunalekonomisk vinst.

Förutsättningar som talar mot en planläggning

- Ansökan är delvis inte förenlig med översiktsplanen eftersom endast mark för vägreservatet för Asknäs bussgata och GC-väg är utpekad i Översiktsplanen. Del av ansökan som rör bostäder är avsedd för natur-kulturmiljö och rekreation.

Hantering av ärendet

Nämndinstans

Beslut om planbesked tas av KS.

Planprioritering

Lämplig antagandetidpunkt, år 2026

Planförfarande

Utökat förfarande, föregås av program

Plankostnad

Exploatördriven plan innebär att exploatören står för kostnader.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planeringsenheten

Tommie Eriksson
Miljö- och stadsbyggnadschef

Cecilia Nordkvist
Planarkitekt