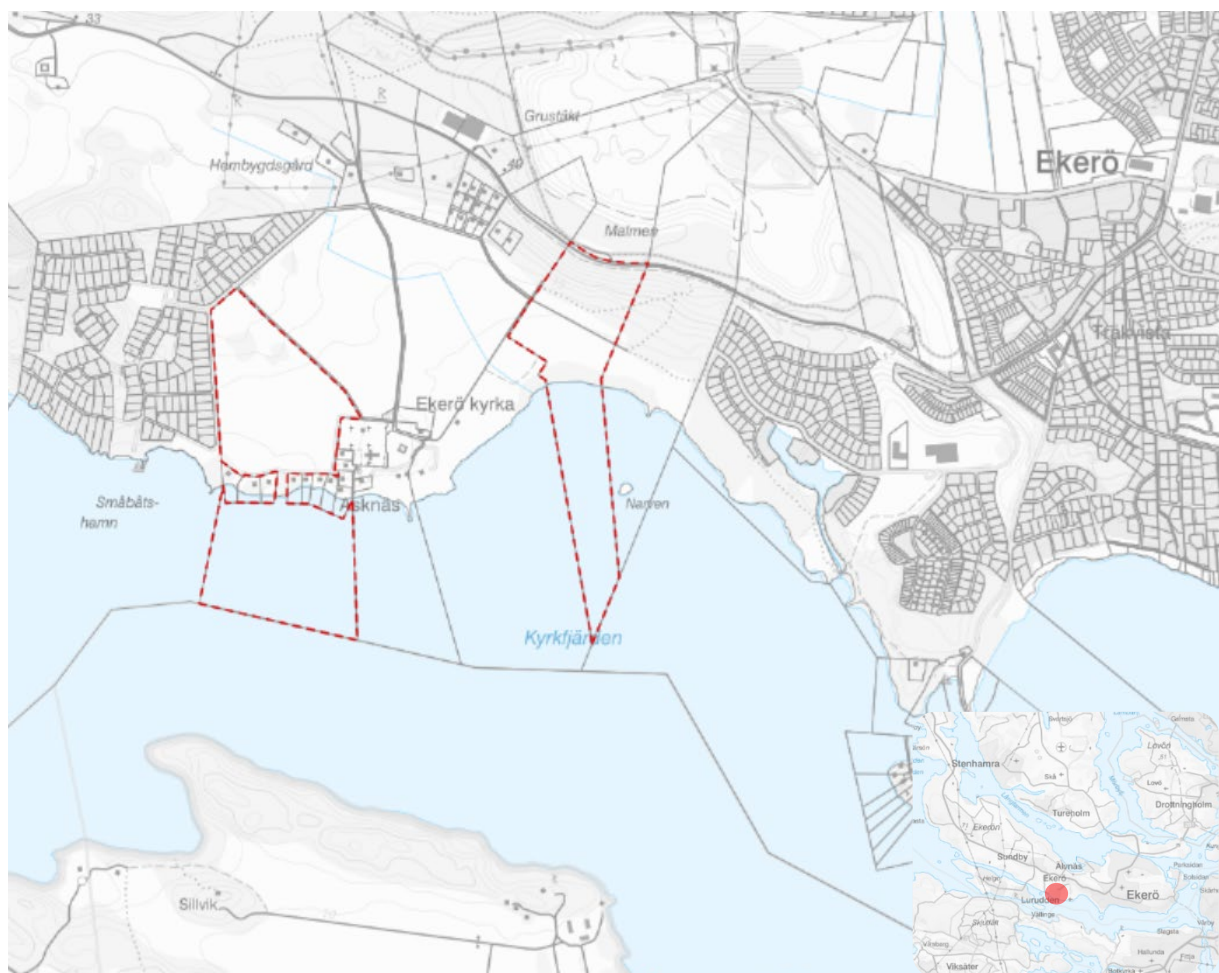


## Utredning om planbesked enligt 5 kap. 2–5 §§ PBL, för del av Asknäs 1:165, Ekerön

Ekerö kommun, Stockholms län  
KS 22/298



Bilden visar Asknäs 1:165 beläget på Ekerön i Ekerö Kommun. Ansökan avser det östra skiftet, Asknäs 1:165: 2.

**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.

Om den som gör begäran vill få besked om vilket planeringsunderlag som kan behövas vid planläggningen och ha möjlighet att begära ett sådant yttrande från länsstyrelsen som avses i 5 b § första stycket, ska även det anges i begäran.

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 inledas och ha lett fram till ett slutligt beslut om att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller ändra eller upphäva områdesbestämmelser, och redovisa vilket planeringsunderlag som sannolikt kan behövas vid planläggning, om den som har gjort begäran om planbesked vill få besked om det.

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

**13 kap:**

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

/.../

2. planbesked enligt 5 kap. 2 §,

## Begäran om planbesked

Sökande, Wallfast projektutveckling AB, inkom med en ansökan om planbesked, 2022-06-30. Ansökan bedömdes komplett 2022-08-11, efter att sökande kompletterat ansökan med fullmakt som visar på rätt att företräda fastighetsägare. Asknäs 1:165 är uppdelad i två och ansökan avser det östra delen, 1:165:2.

Sökande önskar uppföra bebyggelse för bostadsändamål. Bebyggelsen föreslås lokaliseras längs med vägreservatet avsett för bussgata i översiktsplanen. Bebyggelsen knyts samman med bebyggelse på angränsande fastighet Asknäs 1:133. Området avses angöras för biltrafik via Asknäs 1:33 från Ekerövägen. Del av befintlig skog avses bevaras i fastighetens norra del längs med Ekerövägen.

Ansökan avser en omfattning på ca 40 villatomter och radhus. Bifogad illustration visar alternativ 3, med 26 villor och 11 radhus med tomtstorlekar på 600–700 kvm. Ansökan medger inget släpp för grön kil genom området.



Figur 1 Del av ansökan, illustrationsplan som visar avsedd omfattning och vägdragningar.

## Förutsättningar

**Markägoförhållanden och fastighetsdata**

Fastighetens totala yta är cirka 265 100 m<sup>2</sup>, varav markyta för Asknäs 1:65:2 är cirka 108 700 m<sup>2</sup>. Ägare av fastigheten är Annika Karin Margareta Bootsman Kleberg, Jonas Olof Gillis Kleberg och Margareta Signe Maia Wallenius- Kleberg.

Fastigheten Asknäs 1:165 är uppdelad i två delar och utredningen avser den östra delen, Asknäs 1:165:2. Asknäs 1:165:1 utgår. Vidare syftar "fastigheten" till den östra delen, Asknäs 1:165:2.

**Lägesbeskrivning**

Fastigheten ligger belägen på Ekerön inom Ekerö kommun, väster om Sandudden, ca 3 kilometer från Ekerö centrum. Den ligger inom tätortsbandet, i gränslandet mellan tätort och landsbygd.

Fastigheten angränsar Ekerövägen i norr och Mälaren i söder och är idag obebyggd. Fastighetens norra hälft består av skog. Skogen är del av en större sammanhängande skog som följer längs med Ekerövägen. I skogspartiet är terrängen kuperad. Terrängen planar ut i och övergår till öppen mark i den södra delen av fastigheten. Den södra delen är del av ett större område med åkermark, odlingsmark och hagar. I sydöst, där fastigheten angränsar Mälaren finns sumpskog. I området är siktlinjer över kyrkan och Mälaren påtagliga.

**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 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.

Det föreslagna området är avsett för Tätortsnära natur, Natur- och kulturmiljö samt rekreatjonsområde i översiktsplanen, och ligger inom Tätortsbandet. I den södra delen av den aktuella fastigheten finns ett vägreservat för bussgata för kollektivtrafik, gång- och cykeltrafik utpekad i Översiktsplanen.



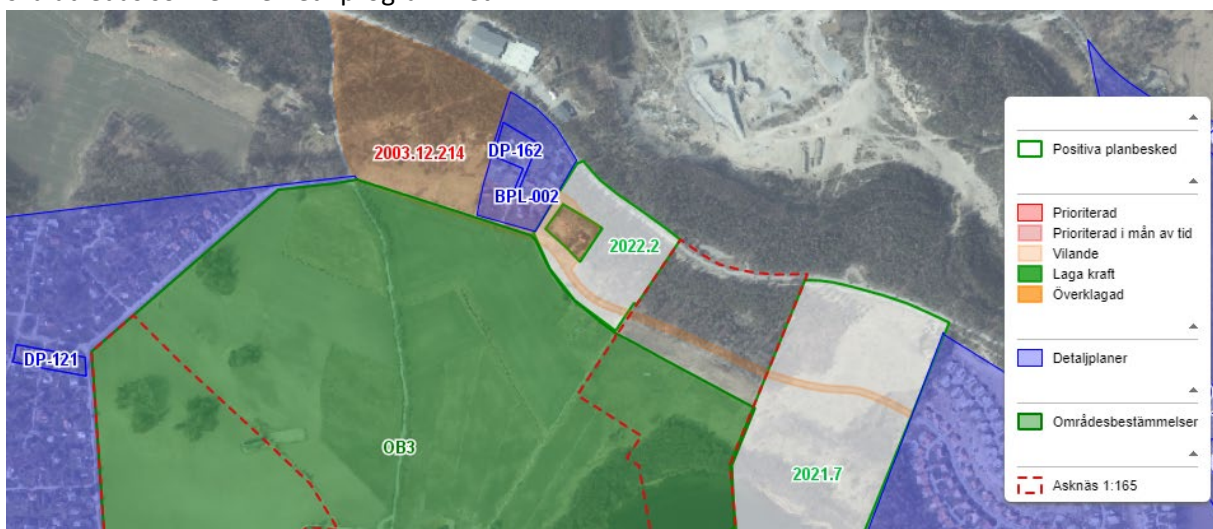
Figur 2 visar avsedd markanvändning enligt Ekerö Kommuns översiktsplan. Fastigheten visas med röd streckad linje.

### Pågående uppdrag och områdesbestämmelser

Asknäs 1:165 är inte detaljplanelagd men berörs av pågående planarbete för Detaljplan för Asknäs bussgata med dnr 2003.12 samt program för bussgata, beslutat i KS 2021-10-19 § 115. Detaljplanen syftar till att pröva bussgata, gång- och cykelväg Ekerö sommarstad och Sandudden samt bebyggelse i Asknäs. Detaljplanearbetet är för närvarande vilande.

Området utgör en särskild värdefull miljö och del av fastigheten berörs av områdesbestämmelser, OB03, för området vid Ekerö Kyrka. Åtgärder får inte vidtas som förvanskar miljön.

Fastigheten angränsar fastigheterna Asknäs 1:331 och Asknäs 1:298 som nyligen givits positivt planbesked. Ärendena har dnr 2021.7 respektive dnr 2022.7. Båda uppdragen gavs under förutsättning att planerna föregås av program. Förutsättningar för bussgatan, GC-väg och bebyggelse ska utredas som en helhet i programmet.



*Figur 3 visar pågående plan och positiva planbesked samt områdesbestämmelser 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. I områden där förutsättningar för god VA-försörjning saknas eller bedöms särskilt besvärliga är det inte tillåtet att bygga nytt.

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.

Fastigheten angränsar till verksamhetsområde för VA. Anslutning till allmänt VA är en förutsättning för planen. Möjlig anslutning och kapacitet behöver utredas vidare.

### **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 beslutet inte får påtagliga direkta eller indirekta konsekvenser för barn och det behöver därför inte göras en barnkonsekvensanalys i det här skedet. En barnkonsekvensutredning ska göras integrerat under planarbetet för att tidigt och kontinuerligt ta hänsyn till barns bästa. Att möjliggöra för buss- och GC-väg från Ekerö Kyrkby fram till Sandudden skola bedöms preliminärt lämpligt ur ett barnperspektiv.

### **Riksintressen enligt Mb kap 4**

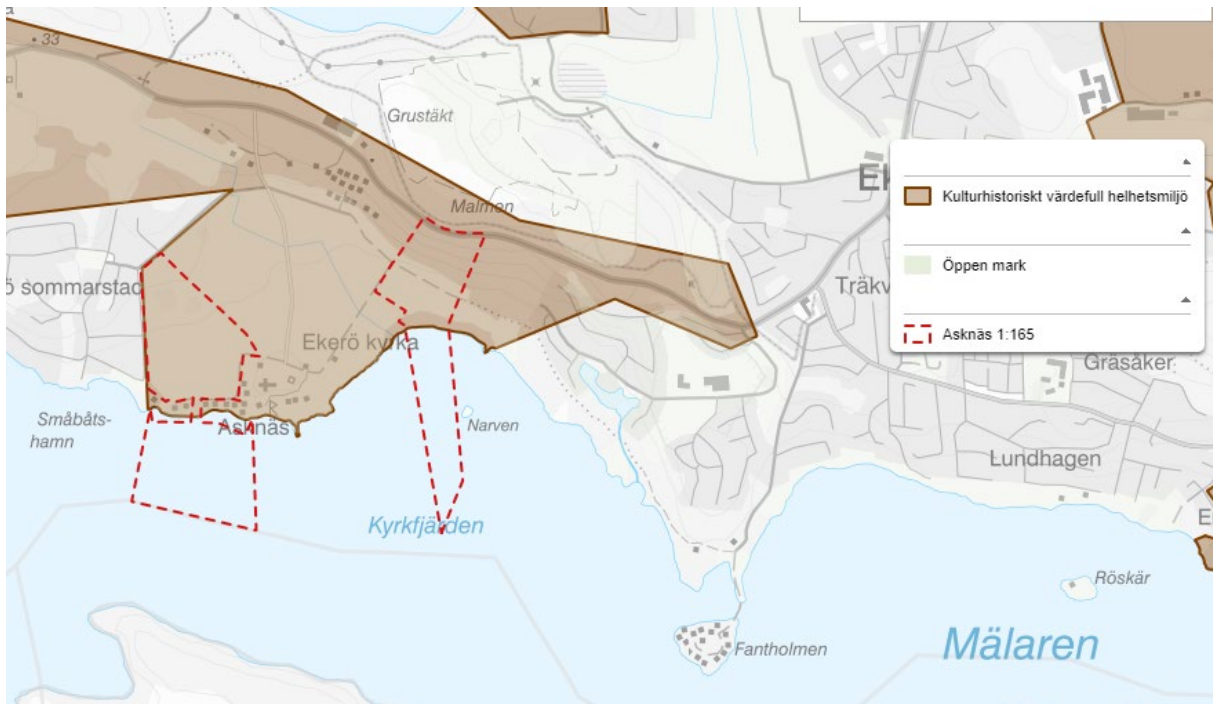
Bestämmelser i miljöbalken kap 4, omfattar ett antal geografiskt avgränsade områden, beslutade av Riksdagen med syftet att skydda områdena mot exploatering. Mälaren med öar och strandområden har höga natur- och kulturvärden med stor betydelse för friluftsliv och turism, vilket medför att turismens och friluftslivets intressen särskilt skall beaktas vid bedömning av tillstånd för exploatering eller andra ingrepp i miljön. 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.

### **Kulturmiljö**

Signifikativt för västra Ekerö är herrgårdslandskapet med öppna ytor och agrara verksamheter. Stora delar av landskapet är sparsamt exploaterat och de stora jordbruksfälten medger utblickar mot kulturlandskapet. I området närliggande Ekerö kyrka och Asknäs gård härstammar från medeltiden och deras ställning har präglat platsernas utveckling. Fastigheten är del av det öppna och historiskt bevarade odlingslandskapet.

Det har, i översiktsplanen, utifrån det allmänna intresset av kulturmiljö bedömts att hela fastigheten är avisad för kulturmiljövård i sin helhet. Del av ansökan är del av område utpekad som värdekärna

för kulturmiljövård. Vid detaljplanering av de utpekade värdekärnorna ska en avvägning mot andra allmänna intressen beaktas i enlighet med Kulturmiljöprogrammet.



Figur 4 visar kulturhistorisk värdefull helhetsmiljö.

#### Råd och rekommendationer för västra Ekerö (Kulturmiljöprogrammet)

- Ny bebyggelse bör ej uppföras på jordbruksmark.
- 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.
- Hägn och staket bör utformas och placeras medvetet för att undvika negativ påverkan på landskapsbilden
- Herrgårdarnas ställning i landskapet respekteras
- Ny bebyggelse bör uppföras så att den inte stör utblickar och inkräktar på herrgårdarnas dominans.
- Topografin i det öppna landskapet bör respekteras.
- Herrgårdstrukturen i landskapet med ägandeförhållande, torp och gårdssystem samt övrig tillhörande bebyggelse bör beaktas och respekteras som ett sammanhang.
- Torp och gårdar bör värnas där sammanhanget och samhörigheten med herrgården fortfarande kan utläsas.

- Torpens och gårdarnas skala, färgsättning och gestaltning bör respekteras. Herrgårdsparkers karaktärer och vegetation respekteras och vidmakthålls
- Vid ny-, till- och ombyggnad är det viktigt att respektera trädgården och parkens struktur, med tidstypiska växter och arkitektoniska värden.
- Den befintliga vegetationen bör uppmärksammas och traditionella växter bör företrädesvis användas vid nyplantering.

### Landskapsbildskydd

För Asknäs 1:165 råder nybyggnadsförbud enligt 19§ Naturvårdslagen i dess äldre lydelse. Lagen omfattar huvudsakligen områden kring vissa landsbygdskyrkor. Landskapsbildskyddet innebär att nybyggnation inom området får inte ske utan tillstånd från Länsstyrelsen. Detsamma gäller även vägar, schaktning, fyllning, trädgård och ytterligare åtgärder som kan ha negativ effekt på upplevelsen eller förståelsen av landskapet.



Figur 5 Hela fastigheten berörs av nybyggnadsförbud enligt 19§ Naturvårdslagen i dess äldre lydelse. Infälld karta visar landskapskyddets utbredning. Röd triangel visar plats för utblickar som visas på bilden.

Intentionerna med landskapskyddet måste arbetas in tidigt i planprocessen för att säkerställa att skyddet kan efterlevas inom planen. I de fall en detaljplan antas och följer landskapsbildskyddets intentioner upphäver Länsstyrelsen landskapsbildskyddet i den aktuella delen. Prövningen görs separat från PBL. Planarbete på platsen kommer förutsätta bygnadsantikvarisk kompetens.



**Jordbruksmark**

Den södra delen av fastigheten består av 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 bebyggas för att tillgodose väsentliga samhällsintressen om detta behov inte kan tillgodoses genom att annan mark tas i anspråk.

**Öppen mark**

Fastigheten är del av ett större område öppen mark med levande odlingslandskap och hästnäring. I området finns en hästgård och ansökans avsedda bebyggelse ligger med ett avstånd på cirka 100–200 meter till hästhagar. Verksamheter och åtgärder som tar mark- eller vattenområden i anspråk ska välja en lokalisering som är lämplig med hänsyn till att ändamålet ska kunna uppnås med minsta intrång och olägenhet för människors hälsa och miljön (MB 2 kap).



*Figur 6 visar öppen mark med hästhagar samt ansökans föreslagna lokalisering av bebyggelse för bostadsändamål i rött.*

Ansökans lokalisering och bostadsändamålet kan leda till att tillsynsmyndigheten i efterhand behöver ställa krav på åtgärder för att flytta eller förbjuda hästhållningen. Det i sig skulle innebära stor påverkan på platsens levande landskap, den öppna marken och kulturmiljön.

**Natura 2000 och fridlysta arter**

På ett avstånd av ungefär 150 m från föreslagen bebyggelse finns ett Natura 2000-område med förekomst av Småsvalling. Småsvalling 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.

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.

### **Skyddsvärd natur enligt 12 kap MB**

Inom fastighetens södra del, finns skyddsvärd sump- och strandskog som i detaljplan bör samrådats med Länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § miljöbalken (1998:808). Skogsområdet ligger inom strandskydd.

### **Ekerökilen**

Fastigheten angränsar Ekerökilen. Ekerökilen omfattar ett småbrutet malarlandskap 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.

### **Vattenskyddsområde**

Fastigheten, 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.

### **Översvämningsrisk**

Vid planläggning ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat risk för översvämnning (2 kap 5§ PBL). Delar inom den södra fastigheten, söder om den bebyggelse som ansökan avser, 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.

### **Friluftsliv och rekreation**

Med friluftsliv avses områden med höga naturvärden, på rimligt avstånd från större städer. I området är rikt på vackra utblickar, kulturmiljö och natur vilka sammanslaget ger platsen höga värden för friluftsliv och rekreation. Området verkar i hög grad för tätortsnära natur och närströvsområden i enlighet med Översiktsplanen Det finns såväl bilfria grusvägar i anslutning till odlingslandskapet, som strövstigar i skogspartierna. Stigar och vägar kopplar samman området både med Sandudden och sommarstan för gående. Strövstigar och inofficiella ridstigar bedöms finnas inom fastigheten.

### **Trafik**

I anslutning till planområdet finns vägreservat för bussgata och GC-väg utpekade i Översiktsplanen. 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. Området saknar därmed lämplig kollektivtrafik. I dagsläget saknas även gång- och cykelvägar mot Sandudden och kopplingar mot de centrala delarna av Ekerö tätort.

Möjliggörandet av Asknäs bussgata och GC-vägen är en förutsättning för etablering av nya bostäder inom den aktuella fastigheten. Bussgatan ska studeras som en helhet för att nå en fullgod lösning i program.

Inom fastigheten finns inga vägar i dagsläget. Området kan möjligtvis nås med bil genom liten skogsväg från Asknäs Gårds väg. Ekerövägen löper i fastighetens norra gräns och är i dagsläget tungt trafikerad mellan Träkvista och Närlunda. Föreslagen angöring till Ekerövägen bedöms behöva utredas vidare.

### **Störningar och risker**

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. Ansökans avsedda bebyggelse ligger ca 100 meter från Ekerövägen. Bebyggelsens lokalisering kan komma att behöva anpassas till Länsstyrelsens riktlinjer och rekommenderade gällande skyddsavstånd vid planläggning intill led för farligt gods.

Den aktuella delen av fastigheten angränsar Ekerövägen som är en högt trafikerad och bullerutsatt väg. Buller vid nytillkommen bebyggelse behöver utredas vidare i planprocessen.

### **Övrigt**

#### ***Digitala detaljplaner***

Från den 1 januari 2022, ska alla detaljplaner upprättas enligt Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan. Inom fastigheten finns fastighetsgränser med ett medelfel på <50 meter. Inför fortsatt planarbete kommer en gränsbestämning behöva beställas av Lantmäteriet.

## Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

---

Området är avsett för natur- och kulturmiljö samt rekreation, öppen mark och tätortsnära natur i översiktsplanen. Platsen är utpekad som värdekärna för kulturmiljövård. Fastigheten berörs därutöver av områdesbestämmelser samt landskapsskydd med nybyggnadsförbud med anledning av höga kulturhistoriska värden. Platsen ställer höga krav på att en exploatering sker med största hänsyn och omtanke om kulturmiljön. Ansökans omfattning kommer behöva minska. Omfattningen kommer behöva anpassas utifrån landskapsbildskyddets intentioner. Bebyggelse föreslagen söder om bussgatan bedöms behöva utgå. Bebyggelse behöver placeras med hänsyn till siktlinjer i landskapet, hur Ekerö historiskt placerat bebyggelse och där den orsakar minst ingrepp i marken. Lokaliseringen får inte inkräkta på hästverksamheten som bedöms vara en förutsättning för öppen mark och bevarad kulturmiljö.

Ansökan överensstämmer delvis med översiktsplanens intentioner gällande avsett vägreservat. Med anledning av att Asknäs 1:165:2 ingår i programmet för bussgatan, KS 2021-10-19 § 115, bedömer Stadsbyggnadsförvaltningen det ändå lämpligt att ta beslut om planläggning. Programmet ska studera förutsättningar för lämplig markanvändning, omfattning och placering av bebyggelse, utifrån en helhet.

### Bedömning

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

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att förslaget är lämpligt att arbeta vidare med och föreslår att kommunen avser att ge ett positivt planbesked eftersom området ingår i program för bussgatan.

### Förutsättningar som talar för en planläggning

- Planområdet ligger inom tätortsbandet och angränsar områden som enligt ÖP ska utvecklas till småstad/centrum och förtätas.
- Delar av fastigheten är avsedd för vägreservat och fastigheten ingår i pågående program för bussgatan enligt KS beslut 2021-10-19 § 115.

### Förutsättningar som talar mot en planläggning

- Fastigheten är i översiktsplanen utpekad för natur- och kulturmiljö samt rekreation och en del är avsedd för vägreservat.
- Del av ansökan är del av område utpekad som värdekärna för kulturmiljövård. Ansökans omfattning bedöms få stor påverkan på områdets kulturmiljö och utblickar mot kulturlandskapet.

- Fastigheten omfattas av landskapsskydd med nybyggnadsförbud som prövas separata av Länsstyrelsen.
- Ansökans avsedda bebyggelse ligger med ett avstånd på cirka 100–200 meter till hästagar. Krav på åtgärder för att flytta eller förbjuda hästhållningen, efter antagen plan, skulle innebära stor påverkan på platsens levande landskap, den öppna marken och kulturmiljön.

## **Hantering av ärendet**

---

### **Nämndinstans**

Beslut om planbesked tas av KS.

### **Planprioritering**

Lämplig antagandetidpunkt 2026

### **Planförfarande**

Standard eller utökat

### **Plankostnad**

Exploatörsdriven planprocess

---

Stadsbyggnadsförvaltningen

Tommie Eriksson

**Namn Efternamn**