

Monika Stenberg
Planchef
08-124 57 140
monika.stenberg@ekero.se

Kommunstyrelsens
arbetsutskott

Detaljplan för del av Ekebyhov 1:1 (Gällstaö) - planbesked

Dnr KS16/124

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att ge besked att kommunen avser att inleda en planläggning för del av Ekebyhov 1:1 (Gällstaö).

Detaljplaneläggning av del av Ekebyhov 1:1 bedöms kunna leda fram till en antagen detaljplan år 2021 om inte en högre prioritering ges.

Sammanfattning av ärendet

Begäran om planbesked har inkommit från ägaren till fastigheten Ekebyhov 1:1, 2016-02-23. Ansökan avser att ny detaljplan, som ersätter gällande detaljplan, upprättas så att del av fastigheten kan bebyggas med bostäder och förskola. Området ligger på Gällstaö på östra Ekerö direkt öster om Herredagsvägen norr om Syrénvägen. Ekebyhov 1:1 ägs av Ekerö kommun.

Marken för ansökan omfattas av detaljplan, som vann laga kraft 2001-09-13. Detaljplanen anger att marken får användas för allmän plats/natur, delvis med möjlighet för återvinning samt för skola/förskola i den södra delen. Genomförandetiden är 15 år. Den löper därmed ut 2016-09-13.

Ekerö kommuns naturinventering 2002 pekar inte ut något område inom marken för ansökan. Marken väster om Herredagsvägen ingår i naturinventeringen och är bevuxen med större ekar, utpekade som skyddsvärda träd och trädmiljöer, däribland flera ekar skyddade som naturminnen.

Marken för ansökan omfattas av strandskydd i de delar som ligger inom 100 meter från strandlinjen. I väster är marken sank och strandlinjen är svår att lägesbestämma. Delar av utredningsområdet närmast Herredagsvägen omfattas troligen av strandskydd.

Utredningsområdet ligger delvis under de av Länsstyrelsen rekommenderade nivåerna för Mälarens vattennivå. Markområdet bör kunna fyllas upp så att rekommendationerna kan uppnås.

Närmare utredning om naturvärden, rekreativvärden, översvämning och geoteknik görs under planprocessen.

Stadsarkitektkontoret bedömer att förslaget enligt ansökan är lämpligt att arbeta vidare med och föreslår att kommunen avser att inleda en planläggning.

Stadsarkitektkontoret anser att kommunen bör vara restriktiv med att bebygga mark som i modern tid avsatts som naturmark för allmänt ändamål i detaljplan. En detaljplanering bör säkra markanvändningen för lång tid så markägaren såväl som omkringboende vet vad som gäller. Gällande detaljplan är endast ca 15 år gammal och utredningsområdet är där avsatt som naturmark. De omkringboende har därmed förväntningen att marken ska kunna nyttjas för allmänheten och inte bebyggas. Till viss del kommer rekreativmöjligheten på Gällstaö att minska då marken bebyggs. I detta fall kan ändå övervägas en byggnation då Gällstaö har relativt stora ytor naturmark och sannolikheten att övriga delar bebyggs är relativt liten, på grund av strandskydd, naturvärden och översvämningrisk.

Planbeskedet ligger inom tätortsbandet där den största satsningen ska ske enligt översiktsplanen. Behov av ytterligare förskoleutbyggnad kan komma att behövas. Stadsarkitektkontoret ser gärna att en tätare bostadsbebyggelse föreslås, såsom radhus eller flerfamiljshus i två våningar, om byggnation ska vara motiverad.

Ekerö kommun ser ett generellt behov av lämplig mark för förskola och i första hand på kommunägd mark. Att detaljplanlägga den kommunalt ägda marken innebär ett ökat värde på marken. Utredningsområdet ligger inom befintlig tätortsstruktur och gata och vatten- och avloppsnät finns utbyggt till utredningsområdet. Ärendet bedöms ha ett högt kommunalt intresse då ansökan innehåller förskola samt att marken är kommunalt ägd.

Om positivt planbesked ges bedöms en ny detaljplan kunna påbörjas tidigast år 2019 och leda fram till en antagen detaljplan år 2021 om inte en högre prioritering ges. En ny översiktsplan kan innebära nya förutsättningar och ställningstaganden.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande, Stadsarkitektkontoret, 2016-06-07
Planbesked Ekebyhov 1:1 – utredning, 2016-06-07

Beslutet expedieras till
Stadsarkitektkontoret
Teknik- och exploateringskontoret

Johan Andrade Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef

Monika Stenberg
Planchef