

## **Bostadsbyggnads- och markanvändningsplan 2013 för Ekerö kommun**

Dnr KS13/110-210

### **Kommunens ansvar**

Varje kommun ska fr.o.m. den 1 januari 2001 ha en strategi för hur bostadsbyggande, boende med olika behov och hela bostadsmiljön ska utvecklas, enligt lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383). Riktlinjer för detta ansvar ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Det är dock kommunen som avgör på vilket sätt riktlinjerna redovisas.

Stockholms läns landsting/Tillväxt, miljö och regionplanering (TMR) avrapporterade under år 2012 till Regeringen, ett uppdrag om regionens behov av nya bostäder till år 2030. Länsstyrelsen har nu av Regeringen fått uppdraget att bedöma respektive kommuns planeringsmässiga förutsättningar att förverkliga byggandet av bostäderna. Länsstyrelsen ska i samråd med Boverket göra en uppföljning av bostadsbyggandet i varje kommun i länet. Boverket har tidigare föreslagit att en ny lag om kommunernas ansvar för boendepanering fattas. Förändringen skulle bland annat innebära att Regeringen, med stöd av Länsstyrelsen och regionala organ, skulle få möjlighet att ställa krav på kommuner att redovisa en gemensam strategi som tillgodoser behovet av bostäder i vår region. Kommunerna måste i de nya riktlinjerna redovisa hur hänsyn har tagits till relevanta mål, planer och program - som är av betydelse för bostadsförsörjningen. Lagändringen föreslås träda i kraft den 1 januari 2014.

En regional och nationell samverkan sker även årligen i dessa frågor - bland annat genom Boverkets, länsstyrelsernas samt kommunernas erfarenhetsutbyte kring bostadsmarknadsenkäten (BME). Övergripande riktlinjer för boendepanering, näringslivstillväxt, infrastrukturinsatser mm, har tidigare enbart stått att finna i Översiktsplan Ekerö kommun, aktualitetsförklarad av kommunfullmäktige den 25 maj 2010, respektive Regional utvecklingsplan

för Stockholmsregionen (RUFSS 2010), som dessutom utgör Regionalt utvecklingsprogram (RUP).

Den nuvarande översiktsplanen förväntas bli aktualitetsförklarad under första kvartalet år 2014. En omarbetad eller ny översiktsplan kommer sannolikt att antas av kommunfullmäktige under mandatperioden 2014-2018.

Kommunfullmäktige har i maj 2008 fattat beslut om att bostadsbyggnads- och markanvändningsplan för Ekerö kommun *årligen* ska redovisas i kommunfullmäktige.

Bostadsbyggnads- och markanvändningsplanen tillvarar kommunens intressen i samhällsutvecklingen - och tydliggör våra viktigaste behov, i samverkan med externa aktörer. Detta dokument utgör även underlag för kapacitetsplaneringen, det vill säga bidrar till att komma till rätta med kommunens behov av skolor, förskolor, fritidsanläggningar, social och kulturell service, arbetsplatsområden mm.

### **Övergripande politiska mål**

Kommunfullmäktige har fattat beslut om att det vid exploatering av mark som sker i samverkan med näringslivsaktörer, är särskilt viktigt att avvägningar görs för att optimalt utnyttja kommunala investeringar - och för att få en mer aktiv markpolitik till stånd.

### **Verksamhetsmål för Ekerö kommun mandatperioden 2011-2014**

Formuleringarna i verksamhetsmålen har en tydlig koppling till bostadsbyggnads- och markanvändningsplanen - och är vägledande för utvecklingsarbetet i hela organisationen:

#### *Grundskola:*

- Ekerö ska vara en av landets tio bästa skolkommuner.

#### *Äldre i kommunen:*

- Invånare över 65 år som använder service som hemtjänst och bor i särskilt boende i kommunen, ska känna nöjdhet och kvalitet i tjänsterna. Ekerö ska över tid vara en av tre bästa kommuner i länet och sträva mot att bli en av landets tio bästa äldreomsorgskommuner.

#### *Service och bemötande:*

- Ekerö kommuns invånare, företagare och andra intressenter ska uppleva en hög servicegrad och ett gott bemötande i sina kontakter med kommunen.

#### *Valfrihet:*

- Möjligheten för den enskilde att välja utförare av de kommunala tjänsterna man har rätt till, ska öka jämfört med år 2010.

*Hållbar utveckling:*

- Kommunen ska verka för minskad klimatpåverkan genom effektivare energianvändning och transporter samt att säkerställa att naturresurser, mark, vatten och natur- och kulturmiljövärden nyttjas på ett långsiktigt hållbart sätt. Ekerö kommun ska därför under mandatperioden minska klimatpåverkan, genom effektivare energianvändning och transporter samt säkerställa att Mälaren och områden med höga natur- och rekreationsvärden nyttjas på ett långsiktigt hållbart sätt.

*Samhällsutveckling:*

- Ekerö kommun ska utvecklas med försiktighet och omtanke och bevara sin nuvarande karaktär. Ekerös expansion ska ske på ett sådant sätt att varken miljövärden, kulturvärden, eller framtida utveckling äventyras. Bostadsbyggande ska därför präglas av småhusbebyggelse, vilket ska beaktas vid allt översiktsplane- och detaljplanearbete. Kompletterande bebyggelse med olika upplåtelseformer ska dock medges, särskilt i våra centrumkärnor såsom Ekerö centrum, Stenhamra samt Tråkvista torg. Samhällsplaneringen ska gynna kollektivtrafiken och förbättra infrastrukturen.

*Ekonomi:*

- Årets resultat ska vara positivt, nivån fastställs i samband med beslut om budget. Utgångspunkten är att årets resultat ska vara minst en procent och sträva mot två procent. Investeringsbudget ska årligen anpassas till utrymmet för egenfinansiering. Låneskulden till kreditinstitut per invånare ska minska och högst uppgå till genomsnittet av länets kommuner år 2009.

**Framtida utveckling**

*Regional planering*

De storstads- och strandnära öarna är attraktiva för boende, yrkesverksamma och besökare, vilket understryker kommunens stora betydelse för en regionförstoring i Stockholm-Mälardalen - som beskrivs i RUF 2010 och i Ekerö kommuns översiktsplan. Ett antal statliga och allmänt tillgängliga områden är av stort intresse för näringslivet i regionen. Ekerö kommun är i sin helhet av riksintresse för friluftsliv och turism.

*Reglering av Mälaren*

Det stora behovet av vattenavbördning från Mälaren till Saltsjön måste skyndsamt hanteras med förbättrade slussfunktioner i Stockholm och Södertälje, för att inte förorsaka frekvent höga flöden och översvämningar.

För närvarande äventyras kommunernas samhällsplanering. Förhandling mellan statliga och regionala parter, respektive Mälardalens kommuner pågår sporadiskt.

#### *Omfattande insatser inom transportinfrastruktur*

Den begränsade framkomligheten, tillgängligheten och trafiksäkerheten som följer av den alltför bristfälliga infrastrukturen, måste omedelbart åtgärdas - primärt med avseende på Ekerövägen (med stöd av Länsplan för regional transportinfrastruktur) mellan Ekerö centrum och Brommaplan, men även i det övriga vägsystemet vid och omkring bytespunkten Brommaplan. Det är därför också angeläget att trimningsåtgärder genomförs så snart som möjligt, exempelvis betydligt tätare kollektivtrafik på vägsträckan Ekerö centrum och Brommaplan, ett tekniskt avancerat trafiksignalsystem, tunnlar för gång- och cykeltrafik under Ekerövägen, förändringar av angoringsvägar vid världsarvet Drottningholm, översyn av broöppningstider längs Ekerövägen - samt en mer effektiv användning av Mälarens vattenvägar, som busstrafik över färjorna på sträckan mellan Jungfrusund och Slagsta, pendelbåt mellan Ekerö centrum och Stadshuset i Stockholm samt infartsparkeringar i anslutning till hamn- och kajområden.

Det ökande fordonsflödet genom främst Ekerö centrum, Träkvista och inom tätortsbandet, som den omkring år 2021 förefintliga Förbifart Stockholm (enligt Nationell plan för transportsystemet) ger upphov till - måste snarast möjligt hanteras i Trafikverkets, Länsstyrelsens, Stockholms läns landsting/TMR:s, SL:s, Stockholms stads och Ekerö kommuns planering.

Regeringen villkorade tillåtlighetsbeslutet avseende Förbifart Stockholm med bildande av ett natur- och/eller kulturresevat för Lovö, så att unika värden inte hotas av följdexploateringar. Ett naturreservat bildas sannolikt under slutet av år 2013 - under ledning av Länsstyrelsen, i samverkan med bland andra Statens fastighetsverk, Statens naturvårdsverk, Riksantikvarieämbetet, Trafikverket och Ekerö kommun. Reservatet kommer att omfatta större delen av Lovö och Kärösö med flera angränsande öar. Dessa föreskrifter omfattar däremot inte det statliga byggnadsminnet Drottningholm, eller Ekerövägen.

#### *Markanvändning för handel, industri och annan näringslivstillväxt*

Näringslivet ska erbjudas byggfärdig mark för nyetableringar. Nya arbetsplatsområden framtas snarast möjligt, för att förbättra förutsättningarna för företagens tillväxt. Planläggning pågår för närvarande för företagshotell vid Svartsjö slott, utvidgat industriområde i Skå, bussdepå samt etablering av industri i Enlunda. Jungfrusund som även trafikeras med färjor till och från Slagsta i Botkyrka kommun, kommer utöver bostäder även att kunna

erbjuda marina/varv, båthallar, restaurant, brygganläggning, handel, kontor och annan näringsverksamhet. På något längre sikt avses bland annat lokaler för handel och kontor uppföras i Svanhagen/Söderberga. Visioner för etablering av handel, kontor och lättare industrilokaler vid Träkvista torg, såväl som i Ekerö centrum tas för närvarande fram. I Älvnäs kan med stöd av den utvecklingspotential som beskrivs i översiktsplanen, en mer omfattande nyetablering komma till stånd - såsom kontor, handel med dagligvarubutiker, företagsby och annan närservice, i anslutning till nya bostadstillskott i detta område. En av de viktigaste utgångspunkterna beträffande planering för näringslivstillväxt, är inventeringen "Arbetsplatsområden i Ekerö kommun".

<b>Arbetsplatsområde:</b>	<b>Användningssätt:</b>	<b>Etablering:</b>
Skå Väsby industriområde	Industri, lager, butiker mm	2013-2015
Svartsjö slott	Kungsholmens företagshotell	2013-2015
Jungfrusund	Handel, kontor, verkstäder mm	2016-2019
Svanhagen/Söderberga	Handel, kontor, lätt industri mm	2016-2022
Enlunda	Bussdepå, etablering av industri	2017-2020
Träkvista torg med omnejd	Handel, kontor mm	2017-2022
Ekerö centrum	Handel, kontor, resecentrum mm	2017-2022
Älvnäs	Företagsby, handel, kontor, närservice	2020-2030

*Vällokaliserade bostadstillskott för att möta medborgarnas olika behov*  
 Ekerö kommun är belägen i en av de snabbast växande regionerna i Sverige. Kommunen har i relativa tal haft den tionde största befolkningsutvecklingen i Sverige under en fyrtyoårsperiod - och den femte största utvecklingen i länet under stora delar av det senaste decenniet. Vi är för närvarande drygt 26 000 Ekeröbor och beräknas år 2030 vara cirka 35 000 invånare. Prognoser som grundar sig på kommunens nuvarande befolkningsstruktur, indikerar att antalet yngre människor i 20-30 årsåldern, antalet medelålders i 45-55 årsåldern och antalet pensionärer kommer att förändras, oavsett vilken tidshorisont som väljs. Denna utveckling har även varit utgångspunkten för vissa överväganden i kommunens översiktsplan. Detta långsiktiga planeringsinstrument understryker behovet av att komplettera urvalet med olika upplåtelseformer för fler och varierande individkategorier - enskilt ägda enbostadshus, bostadsrätts- och hyresrättslägenheter mm, men även den nya formen *ägarlägenheter*, bland annat för att i högre grad kunna möta medborgarnas behov i livets olika skeden. Planen belyser att betydligt fler förhållandevis centralt belägna bostäder ägnade för småhushåll - som trygghetsboende för äldre människor, ensamstående i alla åldrar och ungdomar - snarast måste komma till stånd. Det stora behovet av bostäder för barnfamiljer, funktionshindrade mm framgår även av planen.

Framtida utbyggnad av bostäder planeras enligt kommunens intentioner komma till stånd primärt inom de största samhällena Ekerö centrum, Trä-

kvista, Stenhamra och Svanhagen/Söderberga - där de bästa förutsättningarna erbjuds gällande lokalisering av nya arbetsplatser, centrumnära kommersiell service och kompletterande samhällsfunktioner (såsom förskolor, skolor, vård och omsorg), ytterligare rekreativmöjligheter samt utvidgad kollektivtrafik. Grundförutsättningen för denna utveckling är självfallet ett förbättrat vägnät, utvidgade möjligheter för infartsparkering samt utvecklad vatten-, avlopps- och elförsörjning, datakommunikation mm.

I Ekerö centrum i egenskap av kommunhuvudort, planeras en omfattande utveckling främst i Tappström, Wrangels väg och Ekerö strand - men förtätning övervägs även i delar av Kullen, förutvarande provisoriska centrum, såväl som Västeräng. I Stenhamra inklusive Sjöhall, där bland annat kompletterande stadsvillor, ett nytt särskilt boende och trygghetsboende i centrum avses lokaliseras - bör ett bredare spektrum av bostadstyper, lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer inrymmas. En vidareutveckling av Träkvistavallen resulterar sannolikt i dynamiska effekter, även gällande bostadsplaneringen vid Träkvista torg. Jungfrusunds sjöstad kommer på sikt att kunna erbjuda strandnära, attraktiva bostäder nära marina, friluftsområde samt en unik natur- och kulturmiljö. I Älvnäsområdet, som utgör en av de allra viktigaste framtida utbyggnadsriktningarna för Ekerö tätort, avses med stöd av kommunens översiktsplan, en betydande nyetablering av bostäder komma till stånd - i anslutning till framtida tillskott av kontor, handel med dagligvarubutiker, företagsby och annan närservice. Det attraktiva Södra Färingsö är centralt beläget i tätortsbandet - vilket innebär att förändringar i och kring Svanhagen/Söderberga, i närframtid lämnar viktiga bidrag till samhällsutvecklingen. I Mörby som är välbeläget med sin närhet till Västerort, sker sannolikt en omfattande utbyggnad och förtätning av enbostadshus under de närmaste åren, med stöd av den nya detaljplanen. Sjöängsbyn på Munsö skulle genom nya strandnära bostäder med ett integrerat kommersiellt utbud, utgöra ett välkommet tillskott till de närliggande serviceorterna Munsö kyrkby och Munsö Söderby. Förtätningen vid färjeläget kan förstärka portalen till världsarvet Birka och Hovgården, respektive Adelsö.

Vid planering för tillkommande bostadsbebyggelse i tätortsområden bör, i enlighet med kommunens översiktsplan, möjligheterna att bygga nya närvarmeanläggningar övervägas. Utvecklingsmöjligheterna för tätorterna måste prioriteras högt. Närvarme bör snarast möjligt erbjudas de intressenter som uppför nya bostads- och verksamhetsfastigheter i Ekerö tätort, men även ägarna till det befintliga byggnadsbeståndet i detta område.

Ekerö kommun verkar för att attraktiva bostäder i strandnära lägen och flexibelt planerade arbetsplatsområden lokaliseras till tätortsbandet, till andra områden som kan bidra till utveckling och förnyelse - samt till

områden som kan bidra till tydlig kretslopps- och miljöprofil, mot bakgrund av Ekerös roll som ekokommun. I lokala centra och övriga serviceorter sker självfallet även fortsatt en komplettering och förtätning av befintlig bebyggelse.

Även utanför de ovan nämnda samhällena tillkommer byggnader och anläggningar - men bibehållen landsbygdskaraktär, likväl som ett öppet landskap mellan byar och bebyggelsegrupper ges högsta prioritet.

Av nedanstående sammanställning framgår bedömd inflyttning, i mer omfattande och prioriterade bostadsområden - med enskilt ägda enbostadshus, ägarlägenheter, bostadsrätts- samt hyresrättslägenheter. Av tillkommande lägenheter i flerbostadshus, bör om möjligt cirka 20 procent utgöras av hyreslägenheter.

<b>Bostadsområde:</b>	<b>Användningssätt:</b>	<b>Inflyttning:</b>
Sandudden	Småhus, radhus mm	2013-2014
Ekerö centrum	Flerbostadshus med ”55+ boende”	2013-2014
Gällstaö	Småhus, radhus mm	2013-2016
Mörby	Småhus, radhus mm	2013-2017
Troxhammar, Enlunda	Småhus, radhus mm	2014-2016
Stenhamra centrum	Särskilt boende, trygghetsboende äldre	2015-2016
Ekerövallen	Småhus, radhus mm	2015-2018
Jungfrusund	Småhus, radhus mm	2015-2020
Älvnäs	Småhus, radhus mm	2015-2021
Skärvik	Flerbostadshus, småhus och gruppboende	2016-2018
Ekerö centrum	Flerbostadshus, småhus, radhus mm	2016-2022
Svanhagen, Söderberga	Flerbostadshus, småhus, radhus mm	2017-2022
Stenhamra, Sjöhall	Flerbostadshus, småhus, radhus mm	2017-2022
Uppgård, Lövhagen, Törnby	Småhus, radhus mm	2017-2022
Träkvista torg	Flerbostadshus, småhus, radhus mm	2018-2022
Älvnäs	Större nyetablering av bostäder	2023-2030

### **Underlag för bostadsbyggnads- och markanvändningsplanen**

Av översiktsplanen framgår att totalt närmare 1 500 permanentbostäder (cirka 140 bostäder per år i genomsnitt) beräknas tillkomma åtminstone under det närmaste decenniet, räknat från år 2006 - genom nyexploatering och förtätning av enbostads-, såväl som flerbostadshus, men även genom omvandling från fritids- till permanentboende.

En samhällsutveckling där bostadstillskott, näringslivstillväxt, insatser för en ändamålsenlig transportinfrastruktur samt mer noggranna trafikplaner är nödvändiga beståndsdelar - kan komma att konkretiseras i fördjupningar av översiktsplanen, med särskilt fokus på tätortsbandet.

För de närmaste åren har en bedömning av byggkonjunkturläget påverkan på bostadsproduktionen gjorts. Försäljning och inflyttning i nya bostäder

fördröjs i allmänhet vid lågkonjunktur - men marknadens aktörer har all anledning att verka för detaljplaneläggning av sina markinnehav i sådana tider, för att stå bättre rustade vid ökat förvärvs- och utvecklingsintresse.

### **Analys av ekonomiska och infrastrukturella konsekvenser**

Den befolkningsutveckling som redovisas i denna plan grundas - förutom på inriktningsbeslut avseende översiktlig planering - även på den utvärdering och behovsprioritering av detaljplaneuppdragen som fastställts i kommunstyrelsen, men också med underlag av det pågående detaljplanearbetet.

För att möjliggöra lokalisering av bostadstillskott i strategiskt valda lägen med möjligheter att integrera näringslivstillväxt, där allmän och/eller kommersiell service samt infrastruktur som väg- och trafiksystem, vatten- och avloppsförsörjning kan eller bör erbjudas - har olika gränssnitt, såväl som tröskeleffekter studerats. Bland annat har en VA-plan för Ekerö kommun nyligen antagits. Kommunfullmäktige har också fattat beslut om framtagande av strategidokument eller tematiska tillägg till översiktsplanen - avseende strandskydd och landsbygdsutveckling, respektive vindkraft.

För att få en realistisk bild av planeringsläget, vägs även tillgängliga ekonomiska resurser in i tidplanerna. Analys av ekonomiska och infrastrukturella konsekvenser av detaljplanernas genomförande är obligatorisk i kommunen.

### **Innehållsbeskrivning av redovisning i grafer och tabell**

Översiktsplanen som antogs av kommunfullmäktige den 13 december 2005, ligger till grund för bostadstillskott, näringslivstillväxt, kapacitetsplanering avseende förskolor, skolor, omsorg och annan service, utveckling av natur- och kulturmiljövärden, områden för rekreation, såväl som för infrastrukturinsatser mm. Översiktsplanen anger tillkommande bostäder, som konsekvens av bland annat övergripande planering och antagna detaljplaner, vilket innebär *påbörjade* byggnadsprojekt. I bostadsbyggnads- och markanvändningsplanen redovisas istället *inflyttning* uttryckt i antal nya invånare per år, men även som ett bedömt antal bostäder i kommunen. I nuvarande redovisning i Bostadsbyggnads- och markanvändningsplan framgår av naturliga skäl vissa förändringar, i jämförelse med avsedd utveckling i översiktsplanen. Förtätning i befintligt bostadsbestånd, eller mer omfattande befolkningsutveckling i tillkommande områden - utgör under åren 2013-2022 i planen, till absolut dominerande del, projekt inom tätortsbandet. Tidigare inflyttning under åren 2001-2012 har angivits i antal nya invånare per år, men har även uttryckts som ett över tid genomsnittligt antal bostäder per år.





Grön kulör beskriver antalet bostäder i flerbostadshus, lokaliserade i centralt belägna områden som omfattas av detaljplan - oavsett val av upplåtelseform. Blå kulör beskriver antalet bostäder i småhus, radhus, parhus, kedjehus mm, lokaliserade i områden som omfattas av detaljplan. Gul kulör beskriver antalet bostäder i enbostadshus, lokaliserade i områden utan detaljplan.

Åren 2013-2022 visar objekt där översiktlig planering, överenskommelser om samverkan med externa parter, exploateringsavtal, antagna detaljplaner, bygglovbeslut eller dylikt, i varierande omfattning föreligger inför inflyttning under dessa år.

En linje på nivå om 400 nya invånare per år i Ekerö kommun - vilken har bedömts motsvara cirka 140 nya bostäder - anges i översiktsplanen som genomsnittlig befolkningstillväxt under planperioden 2006-2015, med sikte på tidsperioden 2016-2030. En linje på nivå om 500 nya invånare per år i Ekerö kommun, vilket under de närmaste åren skulle kunna motsvara ungefär 175 nya bostäder - visar en genomsnittlig befolkningstillväxt för inflyttning under åren 2013-2022, som erfordras för att motsvara antalet invånare respektive det bedömda antalet bostäder - och som i ett längre tidsperspektiv anges i översiktsplanen, det vill säga cirka 35 000 invånare år 2030.

Ekerö som ovan

Leif Kåsthag  
Planeringssamordnare  
Kommunledningsstaben