

Leif Kåsthag
Planeringschef
08 560 391 48
leif.kasthag@ekero.se

Bostadsbyggnads- och markanvändningsplan 2014 för Ekerö kommun

Dnr KS14/47-210

Kommunernas 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, i enlighet med 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.

Betydande förändringar har gjorts i denna lag, som gäller från den 1 januari 2014. Detta innebär att innehållet i - och processen för att ta fram - de kommunala riktlinjerna för bostadsförsörjningen preciseras. Kommunerna ska redovisa hur hänsyn har tagits till relevanta nationella och regionala mål, planer och program av betydelse för bostadsförsörjningen. Det regionala perspektivet i samhällsplaneringen förstärks.

Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, har införts i plan- och bygglagen (2010:900) - ett intresse som kommunerna ska främja, bland annat vid planläggning. Kommunernas riktlinjer ska vara ett vägledande underlag.

Länsstyrelsen och andra regionala organ med ansvar för regionalt tillväxtarbete, ges möjlighet att yttra sig över kommuners planering av bostadsförsörjningen. I det fall planeringen inte innehåller redovisning gällande ovan nämnda hänsyn, har Regeringen möjlighet att förelägga kommunerna att ta fram nya riktlinjer.

Det är mycket angeläget att ovan beskriven samverkan med Länsstyrelsen och andra regionala organ förtydligas. Strategidokument gällande kommunernas bostadsbyggande, boende med olika behov och hela bostadsmiljön i övrigt, måste snarast möjligt ges fullgoda förutsättningar att bedömas vara tillfyllest.

Övergripande riktlinjer för boendeplanering, näringslivstillväxt, infrastrukturinsatser mm, har tidigare enbart stått att finna i Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUF 2010), som dessutom utgör Regionalt utvecklingsprogram (RUP) - respektive Översiktsplan Ekerö kommun 2005, som senast aktualitetsförklarades av Kommunfullmäktige den 17 juni 2014.

En ny översiktsplan kommer med största sannolikhet att antas av Kommunfullmäktige under mandatperioden 2014-2018.

Bostadsbyggnadsbyggnads- och markanvändningsplanen tillvaratar kommunens intressen i samhällsutvecklingen - och tydliggör mer angelägna behov, i samverkan med externa aktörer. Detta dokument utgör även ett 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.

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.

En regional och nationell samverkan sker årligen i dessa frågor - bland annat genom Boverkets, länsstyrelsernas och kommunernas erfarenhetsutbyte kring bostadsmarknadsenkäten (BME).

Planen ska årligen redovisas i Kommunfullmäktige. Detta skedde, med stöd av tidigare gällande formuleringar i lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, senast den 24 oktober 2013.

Verksamhetsmål för Ekerö kommun mandatperioden 2011-2014

Formuleringarna i verksamhetsmålen har en tydlig koppling till bostadsbyggnads- och markanvändningsplanen - och är vägledande för utvecklingsarbetet i Ekerö kommuns organisation:

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*

Ekerö kommun är i sin helhet av riksintresse för friluftsliv och turism. De storstads- och strandnära öarna är mycket attraktiva för boende, yrkesverksamma och besökare, vilket understryker kommunens stora betydelse för en regionförstoring i Stockholm-Mälardalenområdet - som beskrivs i RUFS 2010 och i Ekerö kommuns översiktsplan. Ekerö kommun med de två världsarven, Birka och Hovgården respektive Drottningholm, utgör Kulturens övärld. Ett antal statliga och allmänt tillgängliga natur- och kulturmiljöer är av stort intresse för näringslivet i vår region. Med breddningen av Ekerövägen och byggandet av Förbifart Stockholm, kommer Ekerö kommun att än mer stå i fokus för verksamheter i Saltsjö-Mälarsnittet.

Reglering av Mälarens vatten

Det stora behovet av avbördning 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 breddningen av Ekerövägen (med stöd av Länsplan för regional transportinfrastruktur) mellan Ekerö centrum och Brommaplan, som avses färdigställas år 2019 - men även i det övriga vägsystemet vid och omkring bytespunkten Brommaplan. Det är därför också angeläget att ett antal åtgärder som bidrar till förbättrad tillgänglighet genomförs så snart som möjligt, exempelvis pendelbåttrafik mellan Ekerö centrum och Gamla stan i Stockholm, busstrafik på färjeförbindelsen på sträckan Jungfrusund-Slagsta, betydligt tätare kollektivtrafik på vägsträckan Ekerö centrum-Brommaplan, en mer effektiv användning av Mälarens vattenvägar, infartsparkeringar i anslutning till bytespunkter, terminaler, hamnar mm, passager under Ekerövägen för gång- och cykeltrafik vid Hertigarnas stall och Kanton, ett tekniskt avancerat trafiksignalsystem på Lindö-Lovö-Kärsö, förändringar av angöringsvägar vid världsarvet Drottningholm samt översyn av broöppningstider längs Ekerövägen.

Det ökande fordonsflödet genom främst Ekerö centrum, Träkvista och inom tätortsbandet, som den (i enlighet med Nationell plan för transportsystemet) omkring år 2025 trafiksatta Förbifart Stockholm ger upphov till - måste så snart som 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 beslut om bildande av naturresevat har nu fattats av Länsstyrelsen i Stockholms län, i samverkan med bland andra Statens fastighetsverk, Statens naturvårdsverk, Riksantikvarieämbetet, Trafikverket samt Ekerö kommun. Resevatet kommer att omfatta större delen av Lovö och Kärsö med flera angränsande öar. Dessa föreskrifter omfattar däremot inte det statliga byggnadsminnet Drottningholm, eller Ekerövägen. Resevatsbeslutet har dock överklagats.

Markanvändning för handel, industri och annan näringslivstillväxt

Näringslivet ska erbjudas byggfärdig mark för nyetablering. Nya arbetsplatsområden framtas snarast möjligt, för att förbättra förutsättningarna för företagens tillväxt. Planläggning pågår för närvarande för att skapa fler kontorslokaler för företagen vid Brygga industriområde, Jungfrusunds marina och Enlunda vid Färingsö trä, såväl som en utvidgning av nuvarande industriområde i Skå Väsby (där akustiska krav inte i alltför hög grad inskränker verksamheten).

Jungfrusund som trafikeras med färjor till/från Slagsta i Botkyrka kommun, kommer utöver bostäder även att kunna erbjuda marina, varv, båthallar, brygganläggning, restaurant, handel, kontor och annan näringsverksamhet.

Planering har påbörjats gällande etablering av butiker, handel och kontor vid Ekerö centrum, respektive Träkvista torg. På något längre sikt avses bland annat lokaler för handel och kontor uppföras i Svanhagen och Söderberga och Skå.

I Älvnäs kan med stöd av den utvecklingspotential, som beskrivs i översiktsplanen, en mer omfattande nyetablering av företagsby med handel och kontor komma till stånd i ett senare skede. Nya bostadstillskott blir även en viktig del av samhällsplaneringen för detta vidsträckta markområde.

För att gynna näringslivet, är det angeläget att vid detaljplanering understryka föreliggande behov av att utforma arbetsplatsområden, på ett sätt som signalerar en efterfrågad statusnivå. Det finns för närvarande arbetsplatsområden som dessvärre inte förmår att attrahera intressanta företag att etablera sig, med anledning av omfattande brister i detta avseende.

Turism och besöksnäring

För att öka service och besökare och ge möjlighet till övernattningsmöjligheter, bör Ekerö kommun verka för ytterligare hotelletablering, med central lokalisering. Uthyrning av stugor, service för husbilar, respektive camping, är efterfrågade övernattningsmöjligheter i kommunen, som erbjuder många intressanta attraktioner.

Arbetsplatsområde:

Skå Väsby industriområde
Svartsjö slott
Jungfrusund
Svanhagen/Söderberga/Skå
Enlunda
Träkvista torg med omnejd
Ekerö centrum
Älvnäs

Användningssätt:

Industri, lager och produktion
Kungsholmens företagshotell
Handel, kontor, verkstäder och marina
Handel, kontor, lätt industri mm
Bussdepå, lätt industri och produktion
Handel, kontor, butiker och restaurant
Handel, kontor, resecentrum mm
Företagsby, handel, kontor, närservice

Etablering:

2014-2015
2014-2015
2016-2019
2016-2023
2017-2023
2017-2023
2017-2023
2020-2030

Vällokaliserade bostadstillskott för att möta medborgarnas olika behov

Ekerö kommun är belägen i en av de absolut snabbast växande regionerna i Sverige. Vår kommun har i relativa tal haft den tionde största befolkningsutvecklingen i riket under en fyrtioårsperiod - och den femte största utvecklingen i länet under stora delar av det senaste decenniet. Vi är för närvarande drygt 26 500 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. Den indikerade utvecklingen har även varit utgångspunkten för 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 för äldre människor, ensamstående i alla åldrar, likväl som 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, primärt komma till stånd inom de största samhällena Ekerö centrum, Träkvista, Stenhamra och Svanhagen/Söderberga - där de bästa förutsättningarna kan erbjudas vad avser 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, modern datakommunikation mm.

I Ekerö centrum planeras utveckling inledningsvis i Tappström, Wrangels väg och Ekerö strand, men förtätning övervägs inom rimlig tidshorisont också vid Kullen, i förutvarande provisoriska centrum, såväl som Västeräng. Stenhamra centrum och det invid Mälaren belägna Sjöhall, kommer snarast möjligt att bli föremål för kompletterande bebyggelse för arbetsplatser, såväl som bostäder för ett bredare spektrum av storlekar, typer samt upplåtelseformer att inrymmas.

I Mörby som är välbeläget med sin närhet till Stockholm västerort, sker sannolikt en omfattande utbyggnad och förtätning av enbostadshus under de närmaste åren, med stöd av den nya detaljplanen. En vidareutveckling av Träkvistavallen kan sannolikt resultera i dynamiska effekter, även gällande bostadsplaneringen vid Träkvista torg. Jungfrusunds sjöstad kommer på sikt att kunna erbjuda strandnära och attraktiva bostäder nära marina, friluftsområde samt Ekebyhovsdalens unika natur- och kulturmiljöer. I Älvnäs-området, som utgör en av de allra viktigaste framtida utbyggnadsriktningarna för Ekerö tätort, avses med stöd av kommunens översiktsplan - och så snart detta låter sig göras, en omfattande nyetablering av bostäder komma till stånd - i anslutning till framtida lokaltillskott för kontor, såväl som handel med dagligvarubutiker, företagsby samt annan närservice. Det attraktiva Södra Färingsö är centralt beläget i tätortsbandet - vilket kan innebära att förändringar i och kring Svanhagen/Söderberga, i närframtid lämnar viktiga bidrag till samhällsutvecklingen. Nya strandnära bostäder på Munsö - inte minst i Sjöängsbyn - kan integrerade till kommersiellt utbud, utgöra ett välkommet tillskott till de närliggande serviceorterna Munsö kyrkby och Munsö Söderby. En förtätning vid färjeläget förstärker självfallet portalen till världsarvet Birka och Hovgården, men även Adelsö som helhet.

Vid planering för tillkommande bostadsbebyggelse i tätortsområden bör, i enlighet med kommunens översiktsplan, möjligheterna att bygga nya närvärmeanläggningar övervägas. Utvecklingsmöjligheterna för tätorterna måste prioriteras högt. Närvärme planeras snarast möjligt erbjudas de intressenter som uppför nya bostads- och verksamhetsfastigheter i Ekerö tätort, men även ägare i befintligt byggnadsbestånd 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 dessa ovan nämnda samhällen tillkommer byggnader och anläggningar - men bibehållen landsbygdskaraktär, likväl som ett öppet landskap mellan byar och bebyggelsegrupper ges högsta prioritet.

Av nedanstående sammanställning framgår en 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.

Bostadsområde:	Användningssätt:	Inflyttning:
Sandudden	Småhus, radhus mm	2014-2014
Ekerö centrum	Flerbostadshus med ”55+ boende”	2014-2014
Gällstaö	Småhus, radhus mm	2014-2015
Troxhammar, Enlunda	Småhus, radhus mm	2015-2017
Stenhamra centrum	Särskilt boende mm	2015-2017
Ekerövallen	Småhus, radhus mm	2015-2018
Jungfrusund	Flerbostadshus, småhus, radhus mm	2015-2019
Skärvik	Småhus, radhus och gruppboende	2016-2019
Ekerö centrum	Flerbostadshus, småhus, radhus mm	2017-2023
Svanhagen, Söderberga	Flerbostadshus, småhus, radhus mm	2017-2023
Stenhamra, Sjöhall	Flerbostadshus, småhus, radhus mm	2017-2023
Uppgård, Lövhagen, Törnby	Småhus, radhus mm	2017-2023
Tråkvista torg	Flerbostadshus, småhus, radhus mm	2017-2023
Älvnäs	Småhus, radhus mm	2020-2023
Älvnäs	Bostäder integrerade med närservice	2024-2030

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 2005 - 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 det allmänna 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 detaljplaneuppgifterna 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 antagits. 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.

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 unika natur- och kulturmiljövärden, områden för rekreation, såväl som för strategiska infrastrukturinsatser mm. Översiktsplanen anger tillkommande bostäder, som konsekvens av bland annat övergripande planering och antagna detaljplaner, vilket innebär en redovisning av *påbörjade* byggnadsprojekt. I bostadsbyggnads- och markanvändningsplanen redovisas istället *inflyttning* uttryckt i antal tillkommande invånare per år, men även som ett bedömt antal nya bostäder i kommunen. Förtätning i befintligt bostadsbestånd, eller mer omfattande befolkningsutveckling i nyetablerade områden - utgör under åren 2014-2023 i planen, till absolut dominerande del, projekt inom tätortsbandet. Tidigare inflyttning under åren 2001-2013 har angivits i antal nya invånare per år, men har även uttryckts som ett över tid genomsnittligt antal bostäder per år.

Med grön kulör beskrivs antalet bostäder i flerbostadshus, lokaliserade i centralt belägna områden som omfattas av detaljplan - oavsett upplåtelseform. Med blå kulör

beskrivs antalet bostäder i småhus, radhus, parhus, kedjehus mm, lokaliserade i områden som omfattas av detaljplan. Med gul kulör beskrivs antalet bostäder i enbostadshus, lokaliserade i områden utan detaljplan.

Åren 2014-2023 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 2005-2015, med sikte på tidsperioden 2016-2030. En linje på nivå om 500 nya invånare per år i Ekerö kommun - vilken under de närmaste åren skulle kunna motsvara ungefär 175 nya bostäder - visar den genomsnittliga befolkningstillväxt för inflyttning under åren 2014-2023 som erfordras för att motsvara antalet invånare respektive det bedömda antalet bostäder, vilka i ett längre tidsperspektiv anges i översiktsplanen, det vill säga cirka 35 000 invånare år 2030.

Ekerö som ovan

Leif Kåsthag
Planeringschef
Kommunledningsstaben