

Malin Eriksson  
 Planarkitekt  
 08-124 571 00  
 malin.eriksson@ekero.se

## Utredning för planbesked gällande Ilända 5:5 på Färingsö i Ekerö kommun, Stockholms län

Dnr PLAN.2018.20, KS19/95

### Begäran om planbesked

Begäran om planbesked har inkommit från Ilända Fastigheter AB, fastighetsägare för aktuell fastighet Ilända 5:5, 2018-12-11. Ansökan omfattar ett +55 boende, totalt 50 lägenheter. Utbyggnad föreslås även innebära en breddning av Bodavägen samt en utbyggnad av vatten- och avloppsnätet från närmsta anslutningspunkt.



Figur 1. Situationsplan enligt ansökan



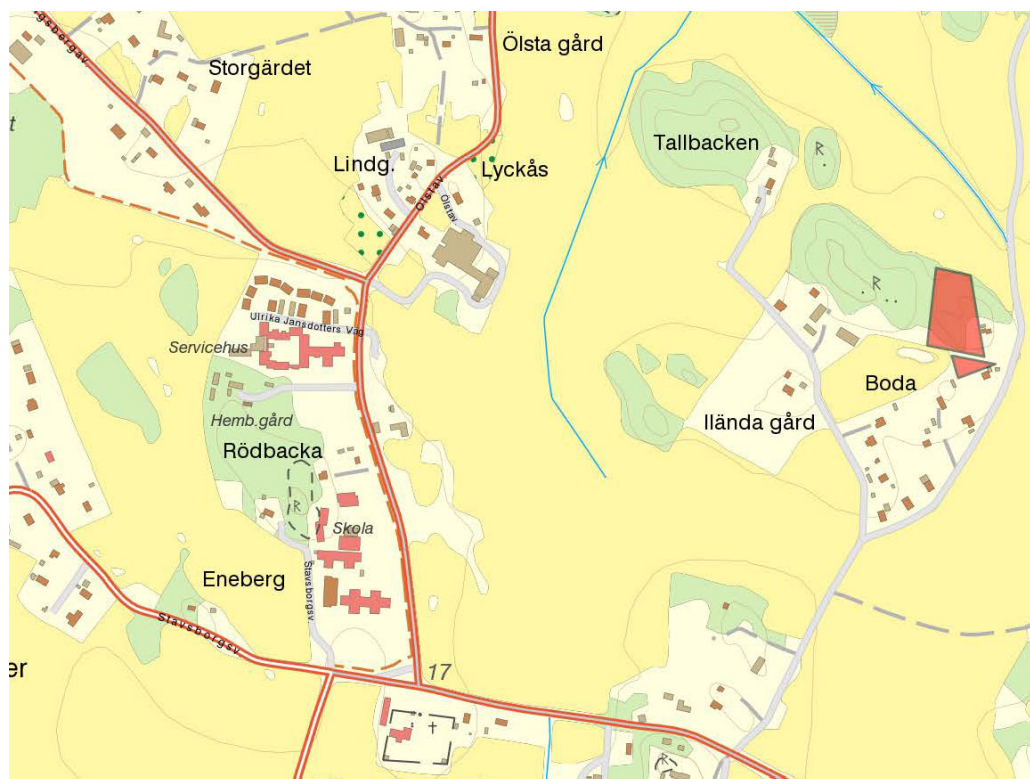
Figur 2. Volymstudie över föreslaget område

Bostäderna föreslås vara bostadsrätter med gemensam trädgård, gemensamhetslokal, förråd, cykelparkering samt parkeringsplatser. Lägenheterna erbjuder tre olika typer av bostäder på 2–4 rok, fördelat på två våningsplan i totalt fem hus. Byggnaderna förses med trappa och hiss. Ett av husen föreslås ha en gästlägenhet för besökande.

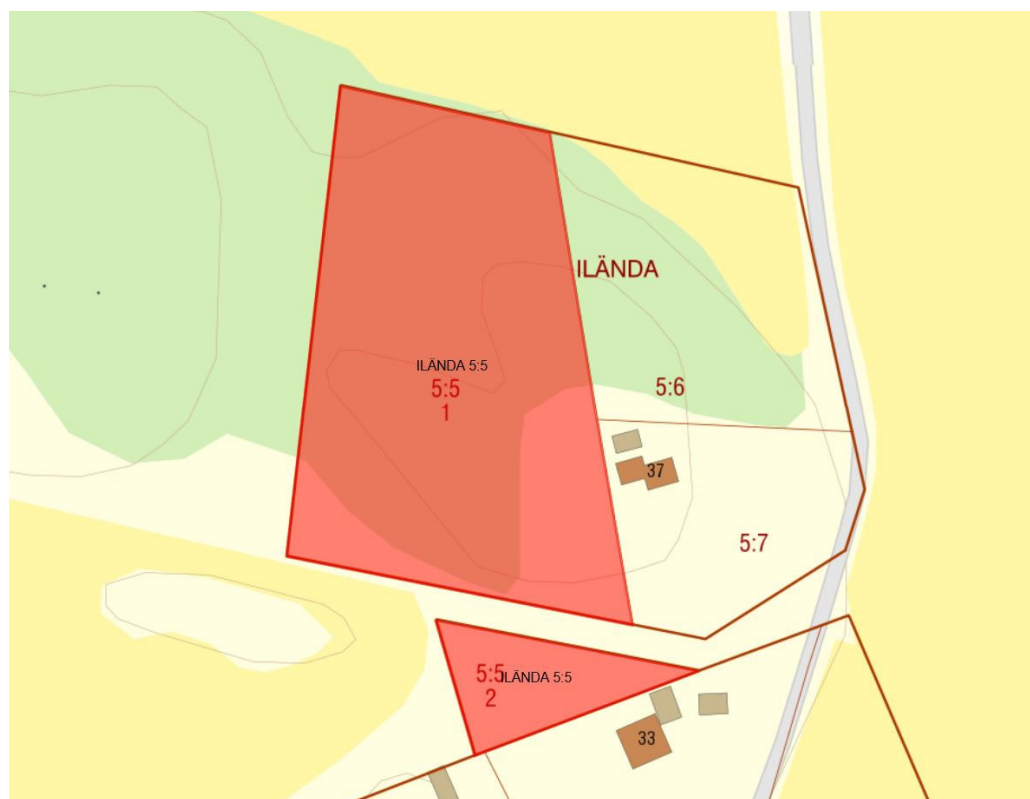
## Förutsättningar

### Fastighetsdata

Ilända 5:5 är en tvådelad fastighet på totalt 8102 kvm, belägen i Boda/Ilända.



Figur 2. Fastigheten markeras i rött i kartan ovan.



Figur 3. Fastigheten markeras i rött i kartan ovan

## Översiktsplanen

Översiktsplan för Ekerö kommun, till år 2030 – med sikte på år 2050, antogs av kommunfullmäktige den 6 mars 2018. Generellt ska den största satsningen på utbyggnad av bostäder ske inom tätortsbandet där goda förutsättningar för service och kommunikationer finns. Ekerö kommun ska vidare aktivt verka för att:

- Förtäta befintliga tätorter och utvecklingsområden samt erbjuda bostäder i varierande lägen, av olika storlekar och upplevelseformer.
- Ge förutsättningar till effektiva och hållbara tekniska system för vatten, avlopp, dagvatten, elkraft, återvinning, energitillgång, bredband mm.
- Ett ökat kollektivtrafikresande och god kollektivtrafik.



Figur 4: Utdraga ur översiktsplanen till år 2030, med sikte på 2050. Utredningsområdet ligger inom röd cirkel.

Aktuellt område ligger utanför tätortsbandet. Området avses enligt översiktsplanen inte utvecklas med bebyggelse i form av förtätning eller nya bostadsområden.

Närmsta utvecklingsområde är Kungsberga-Färentuna som enligt översiktsplanen anges som ett lokalt centra. Det lokala centrat ska utvecklas med nya bostäder genom viss förtätning i de områden som ska planläggas i samband med utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp. Generellt finns en positiv hållning till förtätning form av nya enskilda byggnader, intill befintliga byggnadsbestånd.

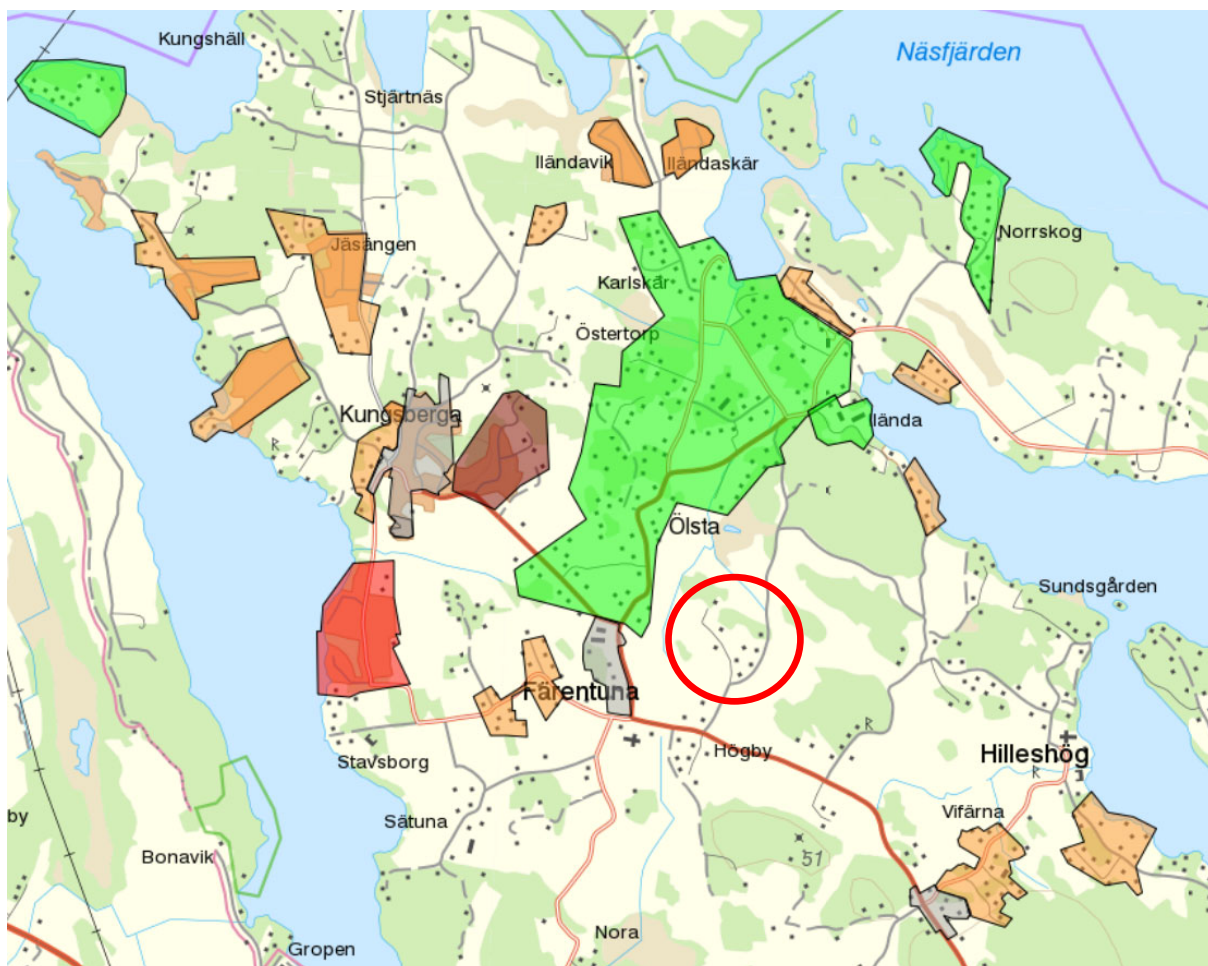
Vid lokalisering, placering och utformning av ny bebyggelse och anläggningar ska hänsyn tas till landskapet, terrängen, klimatförhållanden samt till natur- och kulturvärden på platsen. Närhet till kollektivtrafik, grönområden samt möjligheten att

ta till vara ekosystemtjänster, utgör andra faktorer att beakta. Stora opåverkade områden bör så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan påverka deras karaktär eller resultera i barriäreffekter.

### VA-plan

I området finns vatten- och avlopp inte utbyggt. Närmsta fastighet som är ansluten till vatten och avlopp är Färentuna skola. VA-planen för Ekerö kommun från 2013 omfattar inte området för aktuell fastighet. Detta innebär att det vid planens antagande ansågs vara lågt eller inget behov av en utbyggnad av vatten och avlopp. De behov och problem som finns inom områden som inte angivits i VA-planen bedöms kunna tillgodoses med enskilda eller gemensamma vatten- och avloppslösningar. Nya bostäder bör inom sådana områden prövas från fall till fall genom förhandsbesked. Nya tomter ska kunna inrymma en enskild avloppsanläggning inom tomten, förutsatt att de bedömts vara lämpliga.

I samråd med Roslagsvatten finns även i nuläget inga planer på att bygga ut vatten- och avlopps nätet till området. Alternativet att som fastighetsägare bygga ut och koppla på via avtal har utretts. Detta bedöms inte lämpligt ur flera perspektiv, bland annat med hänsyn till underhåll och rättviseperspektivet.



Figur 5: Norra Färingsö i Ekerö kommuns VA-plan. Utredningsområdet ligger inom röd cirkel och omfattas ej av planerad VA-utbyggnad.

### Detaljplaner

Området ligger utanför detaljplanelagt område.

## Kulturmiljö

Ekerö kommun ska verka för att kulturmiljön även fortsatt kommer att utgöra en viktig utgångspunkt och resurs för utvecklingen i kommunen. Utredningsområdet ligger på norra Färingsö som skiljer sig från övriga öar i kommunen. Landskapet domineras av småskaligt jordbruk, små gårdar och mindre bebyggelsegrupper. Sentida bebyggelse har koncentrerats kring de större vägarna och det är framförallt de gamla ägo förhållanden som satt strukturen i landskapet.

I Ekerös kulturmiljöprogram från 2015 anger följande rekommendationer vid ny bebyggelse inom norra Färingsös kulturlandskap.

- Ny bebyggelse bör ej uppföras på jordbruksmark
- Ny bebyggelse bör uppföras i anslutning till befintlig bebyggelse
- Utblickar mot kulturlandskapet bör beaktas och bevaras vid exploatering.
- Topografin i det öppna landskapet bör respekteras.
- I landskap där fornlämningar är en central del får inte bebyggelse uppföras så att den förhindrar allmänhetens tillgänglighet till fornlämningar eller fornlämningsområdena. Det är särskilt viktigt att beakta sådana utblickar där fornlämningarna ingår.

Kulturmiljöprogrammet beskriver även att det är viktigt att förhålla sig till och anpassa sig efter platsen befintliga förutsättningar för att lyckas med en ny byggnad i ett kulturhistoriskt landskap. Det handlar såväl om att välja lämplig skala och gestaltning som att vara noggrann med markberedningen.

### Fornlämningar

Inom norra Färingsö finns stora områden med fornlämningar som tillsammans understryker Färingsös historiska betydelse. Inom fastigheten Ilända 5:5 finns en registrerad lämning, RAÄ- Färentuna 6:1, en stensättningsliknande bildning om ca 5 meter i diameter.



Figur 6. Utdrag ur Riksantikvarieämbetets databas Fornsök.

### **Bebyggelse**

Fastigheten är beläget i en bebyggelsegrupp om 16 bebyggda fastigheter, omgiven av ett stort öppet åkerlandskap. Bebyggelsen består av en lantbruksfastighet samt småhus av varierande storlekar, alltifrån 1500 kvm till 14 000 kvm.



Figur 7: Åkerlandskapet och Bodavägen norr om bebyggelsen

### **Natur**

Fastigheten är till stor del skogbevuxen och är i fastighetens norra delar förhållandevis kuperad och sluttar ner mot åkerlandskapet. Skogsbrynen är ett viktigt kulturinslag i den bebyggelsekaraktär som finns på platsen.

### **Trafik**

Området ligger ca 13 km från Lullehovsbron och det tar ca 17 minuter med bil till Ekerö. Fastigheten ligger ca 800 meter in på Bodavägen från Färentunavägen, ca 2 km från Färentuna kyrka. Bodavägen är en mindre grusväg och fastigheten llända 5:5 nås via Prästnibbla 6:14. Till området finns ingen utbyggd gång- och cykelväg. Detta gäller även längs med hela Färentunavägen norr om Skå.

Närmsta busshållplats är vid Färentunavägen. Hållplatsen trafikeras av buss 315 till Svanhagen/Söderberga samt buss 338 till Brommaplan. Busstrafiken till Brommaplan sker på vardagar mellan kl. 05-19 med olika intervall beroende på tidpunkt och säsong. Busstrafiken till och från Brommaplan går som tätast en gång i halvtimmen i rusningstrafik. Busstrafiken till Svanhagen/Söderberga går varje dag men kräver byte för att ta sig till Ekerö centrum. I snitt går bussen varje timme mellan 05-23 och varje halvtimme i rusningstrafik. Helger trafikerar bussen i snitt varannan timme.



Figur 8: Bodavägen.



## Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

### Förutsättningar som talar mot en planläggning

- Merparten av kommunens bostadsutbyggnad ska ske inom tätortsbandet.
- Översiktsplanen anger en varsam komplettering av bostäder i Kungsberga-Färentuna i takt med de projekt som planeras för utbyggnad av kommunalt vatten- och avlopp.
- Norra Färingsö har höga natur- och kulturmiljövärden, däribland även bebyggelsestrukturen som på denna plats består av ett lägre antal småhus.
- VA-planen anger inte området som ett utbyggnadsområde. Ej angivna områden bör endast hanteras genom förhandsbesked och bebyggelse som bedöms vara lämplig att lösas med enskilt avlopp.
- Föreslagen bebyggelse bidrar ej till en effektiv bostadsbebyggelse då området har långa avstånd till både kollektivtrafik och service.

### Förutsättningar som talar för en planläggning

- Ett +55 boende är positivt bostadskomplement i kommunen

### Bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att förslaget inte är lämpligt att arbeta vidare med.

Kontoret ser positivt på att utveckla ett +55 boende inom kommunen. Inom aktuellt område bör däremot en landsbygdsutveckling prioriteras. Norra Färingsö har ett karaktäristiskt landskap med höga natur- och kulturvärden som bör värnas om. Fastigheten ligger utom översiktsplanens intensjoner för en bostadsutbyggnad och främjar inte ett effektivt bostadsbyggande då området har långa avstånd till service och kollektivtrafik. En utveckling på norra Färingsö ska ske varsamt och i liten skala i takt med den planerade vatten- och avloppsutbyggnaden. En tillfredsställande lösning för vatten och avlopp kan inte ordnas för området då kommunen inte har någon avsikt att bygga ut kommunalt vatten och avlopp för aktuellt område.

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSKONTORET

Tommie Eriksson  
Miljö- och stadsbyggnadschef

Emma Embretsen  
Planeringschef