

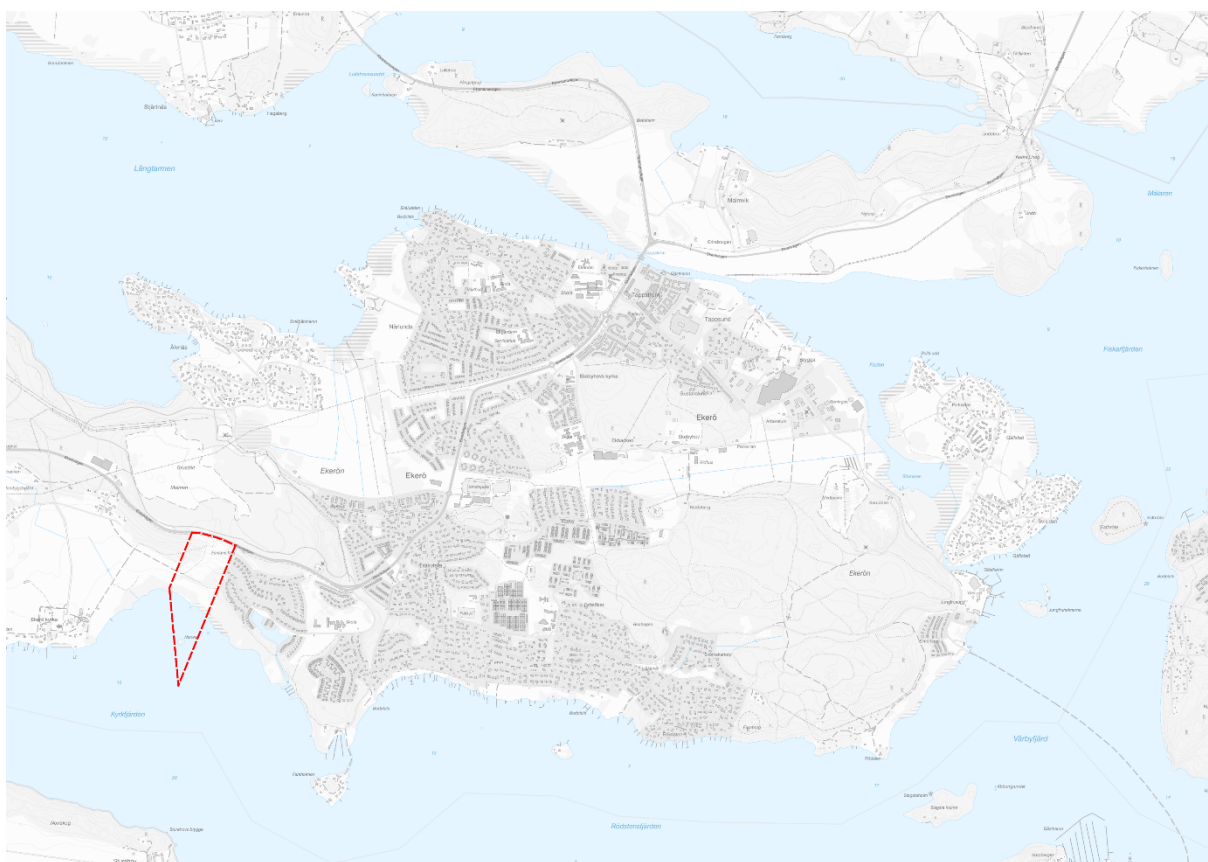


Utredning om planbesked enligt 5 kap. 2-5 §§ PBL, för Asknäs 1:331

Ekerö kommun, Stockholms län

Dnr: PLAN.2019.6

KS 19/184



Figur 1: Asknäs 1:331

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.

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 ha lett fram till ett slutligt beslut om att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller ändra eller upphäva områdesbestämmelser.

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

13 kap:

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

/.../

2. planbesked enligt 5 kap. 2 §,

Begäran om planbesked

Begäran om planbesked har inkommit från fastighetsägaren 2019-07-11 gällande fastigheten Asknäs 1:331. Sökande önskar en planläggning för att möjliggöra för bostadsbebyggelse och utrymmen för Co-working och restaurang/café.

Enligt ansökan avses fastigheten bebyggas med 315 – 405 bostäder i olika former. Enbostadshus, radhus och flerbostadshus är de tilltänkta typologierna, tillsammans med utkikstorn vid Fantans park, utrymme för arbetsplatser samt lokaler för restaurang och kafé. Angöring till Ekerövägen sker på ett liknande sätt som vid Ekerö

I ansökan beskrivs en utbyggnad i tre etapper. Etapp A ska utvecklas samtidigt som bussgatan mellan Ekerö sommarstad och Sandudden och bestå av ca 140 – 180 bostäder. Etapp B är oberoende i tid av Etapp A och består av 60 – 75 bostäder. Etappen kräver angöring till Ekerövägen. Etapp C binder ihop etapp A och B. Förutom 115 – 150 bostäder tillkommer även långtorg, lekplatser och aktivitetshus.

I möte mellan Strategisk arkitektur, Koncepthus och Ekerö kommun den 4 oktober 2019 framfördes att sökanden är öppna för en utförlig dialog med kommunen angående utformning och volymer i projektet. Skisserna som bifogats i ansökan ska alltså ses som exempel på ”områdets potential” snarare än faktiska önskemål eller planer på bebyggelsens utformning och utbredning.

Nulägesbeskrivning

Lägesbeskrivning

Området är beläget direkt väster om Sandudden, ca 3 kilometer från Ekerö centrum.

Markägoförhållanden

Fastigheten ägs av Asknäs 1:331 AB/Konceptus Fastighetsutveckling AB.

Fastighetsdata

Fastighetens totala yta är ca 182 000 m², varav ca 65 000 m² består av vatten.

Naturskydd

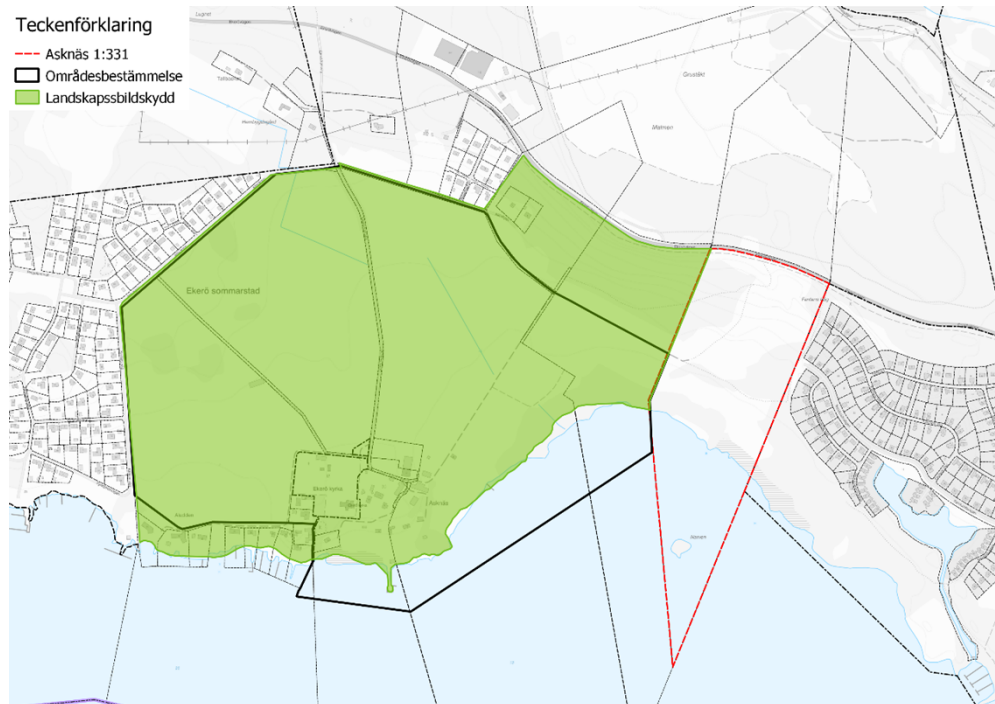
Vattenområdet i fastighetens södra del är klassat som Natura 2000-område. Detta på grund av den stora förekomsten av Småsvalling i området. Asknäs vikens bestånd räknas till en av världens största populationer.



Figur 2: Fynd av småsvalling och Natura 2000-område

Områdesbestämmelser och landskapsbildskydd

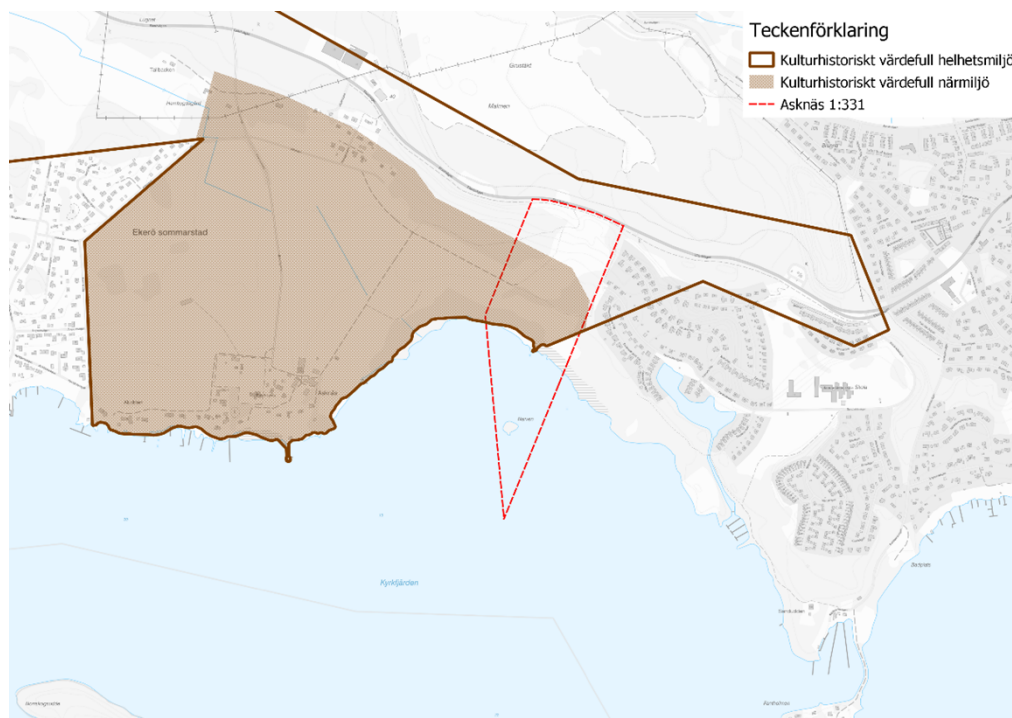
Områdesbestämmelser för området angränsande till Asknäs 1:331 anger att inga åtgärder får vidtas som förvanskar miljön i området.



Figur 3: Områdesbestämmelse och landskapsbildskydd

Kulturmiljö och fornlämningar

Området är en del av ett riksintresse för kulturmiljövården. Ekerö kyrka och Asknäs gård utgör värdekärnan i detta landskap. Fantans hög, ett offerkast daterat till järnåldern, är beläget strax utanför fastighetens nordöstra hörn.



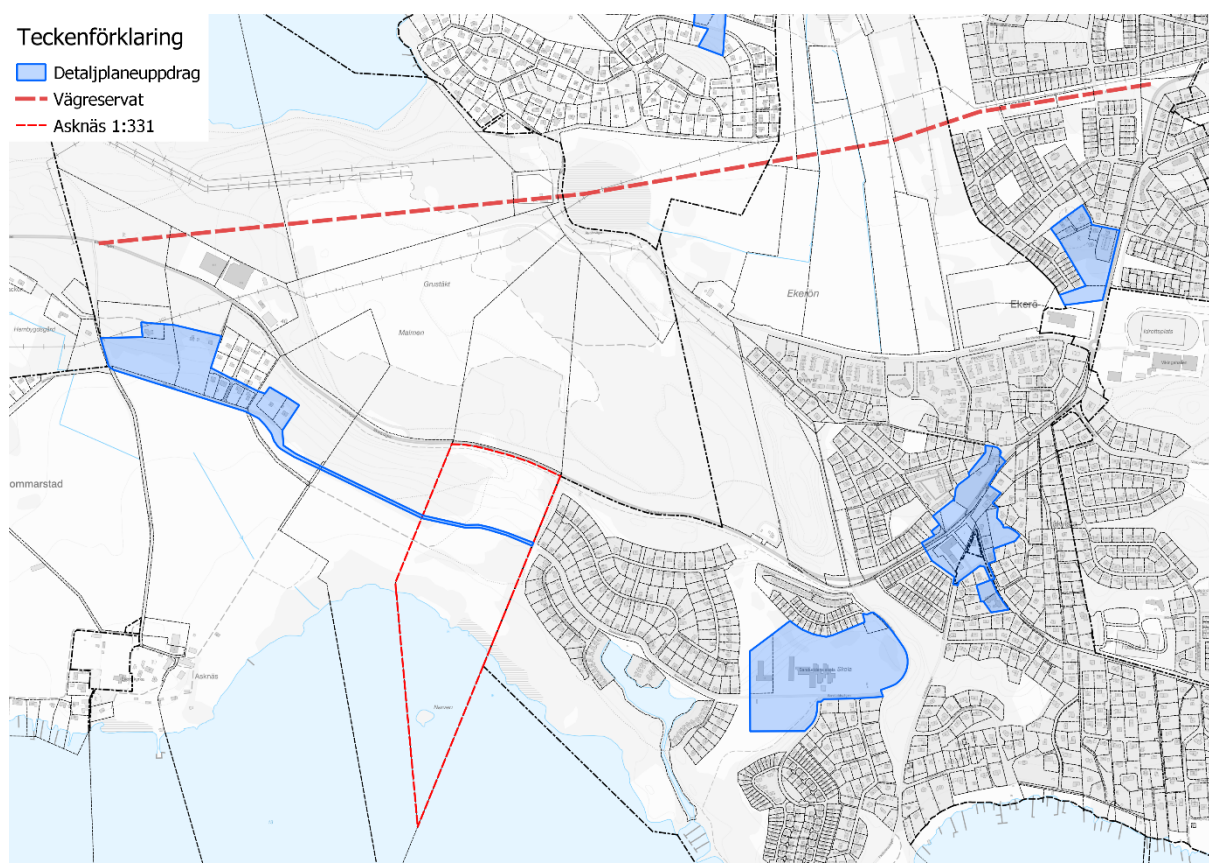
Figur 4: Områden av kulturhistoriskt värde

Trafik

Ekerövägen löper längs med fastighetens norra gräns. Den är i dagsläget tungt trafikerad mellan Träkvista och Närlunda. De närmaste anslutningarna är till Sandudden och till Ekerö sommarstad. Fastigheten saknar i dagslägen en angränsande bilväg. Hur detta ska lösas på bästa sätt behöver utredas.

En trafikbullerutredning som genomfördes år 2017 av WSP i samband med arbete med bussgatan visar på bullernivåer över de riktlinjer som finns. Frågan behövs utredas ytterligare.

Ett vägreservat är utmarkerat i Översiktsplanen. Vägreservatet sträcker sig från Närlundakurvan ner till Ekerö kyrkväg.



Figur 5: Pågående detaljplaner, bland annat Asknäs bussgata, samt vägreservat.

Detaljplaner

Området omfattas inte av någon detaljplan. Asknäs bussgata planeras att dras igenom fastigheten och ansluta till Sanduddsvägen. Detaljplanearbetet är för närvarande vilande.

Förordnanden

För området gäller strandskydd om 100 meter avseende land- och vattenområde.

Vatten och avlopp

Fastigheten angränsar till verksamhetsområde för kommunalt VA.

Tidigare ställningstaganden och bestämmelser

Översiktsplanen

Översiktsplanen för Ekerö kommun till år 2030 – med sikte på år 2050, antogs av kommunfullmäktige den 6 mars 2018.

I översiktsplanen framförs att den största satsningen på utbyggnad av bostäder ska ske inom Tätortsbandet. I området 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 ska 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 aktuella området är inte markerat som ett utvecklingsområde i gällande översiktsplan, men ligger nära Tätortsbandet. Området ligger i ett område utpekat som 'Tätortsnära natur' och 'Natur- och kulturmiljö samt rekreationsområde' inom Tätortsbandet. Precis norr om Ekerövägen sett från Asknäs 1:331 finns ett markområde avsett för utveckling av centrum/småstad. Nuvarande bebyggelse runt fastigheten avses att förtätas före år 2030.

Såväl Ekerö kyrka som Fantans hög ligger inom påverkansområde för kulturmiljön, vilket utgör ett riksintresse.

Kulturmiljöprogram

I Ekerö kommuns kulturmiljöprogram från 2015 pekas området ut som ett riksintresse för kulturmiljövården. Detta innebär att områdets kulturhistoriska värde anses vara så högt att dess bevarande är av nationell betydelse. Området runt Asknäs 1:331 omnämns i kulturmiljöplanen: ”... *Ekerö medeltida kyrka med den unika fruktträdsallén. Offerkastet ”Fantans hög” som uttryck för folkliga föreställningar i det gamla bondesamhället.*”

VA-plan

VA-planen för Ekerö kommun, antagen av Kommunfullmäktige 26 mars 2013, anger inte VA ska byggas ut till fastigheten. Däremot ligger fastigheten i direkt anslutning till kommunalt verksamhetsområde för VA.

Riksintresse

Med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns omfattas Mälaren med öar och strandområden i sin helhet av riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap MB. Inom detta riksintresse ska turismens och friluftslivets - främst det rörliga friluftslivets - intressen särskilt beaktas vid bedömningen av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

Vidare omfattas en del av fastigheten av riksintresse för kulturmiljövården enligt MB kap 3.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger liksom större delar av Ekerö 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.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Bedömning

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

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att förslaget är lämpligt att arbeta vidare med och föreslår att kommunen avser att inleda en planläggning för bebyggelse på Asknäs 1:331. Utformning och volymer måste dock ses över i förslaget som framgår i ansökan.

Ansökan anses lämplig ur ett samhällsekonomiskt perspektiv. Detta genom att tillskapa ytterligare bostäder och servicemöjligheter i anslutning till befintlig och planerad infrastruktur för kollektivtrafik. Erforderliga utredningar ska göras i detaljplaneskedet.

Förutsättningar som talar för en planläggning

Förslaget är inte förenligt med Ekerö kommuns översiktsplan i och med att det aktuella området inte är utpekad som framtida bebyggelseområde. Nya bostadsområden i kollektivtrafiknära lägen, i detta fall den planerade bussgatan, är önskvärt.

Viljan att upplåta utrymme för annan markanvändning än bostäder, såsom Co-working och restaurang/café, är positivt då detta saknas helt i närområdet.

Förutsättningar som talar mot en planläggning

Eventuella natur- och kulturmiljövärden samt rekreativvärden angränsar planområdet. Beroende på dess värdering kan det ge konsekvenser för föreslagen bebyggelses utformning och anpassning till området.

Hantering av ärendet

Nämndinstans

Beslut om planbesked tas av KS.

Planprioritering

Beslut om planprioritering tas av KS varje år.

Tidsplan

År för antagande av detaljplanen beräknas till 2030.

Planförfarande

Utökat planförfarande.

Plankostnad

Plankostad finansieras av sökande.

Miljö- och Stadsbyggnadskontoret

Tommy Eriksson
Miljö- och stadsbyggnadschef

Erik Edström
Arkitekt/Planarkitekt

Bilaga:
Ansökan, daterad 2019-07-11