

Utredning om planbesked enligt 5 kap. 2-5 §§ PBL, för Ekebyhov 3:1

Ekerö kommun, Stockholms län

Utredningsområde,



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 §,

Sammanfattning

En begäran om planbesked inkom till kommunen 2019-07-09 från Bonava Sverige AB. Förslaget är att planlägga delar av fastigheten Ekebyhov 3:1 för bostadsändamål samt utreda möjligheterna för mindre verksamheter.

Utredningsområdet utgörs av främst naturmark med både skog och öppna ytor. Närmast Rörmaren i öster utgörs området till viss del av sumpskog och våtmark. I sydväst angränsar det föreslagna planområdet till Jungfrusundsåsens friluftsområde och i norr till Ekebyhovsdalen. Två områden som är av stort intresse och värde för kommunens invånare.

Bryggavägen löper igenom aktuellt område. In till Ekerö centrum är det ca 2 km, gång- och cykelväg finns. Närmaste busshållplats finns ca 200 m från platsen och trafikerar ca var 20:e minut.

En större yta inom planområdet utgörs av förorenad mark då det tidigare har använts som soptipp. Då förslaget planområde ligger i direkt anslutning till Ekebyhovsbackens skidanläggning finns risk för bullerpåverkan från anläggningens snökanoner.

Översiktsplanen för Ekerö kommun har pekat ut aktuellt område ”nytt bostadsområde” i markanvändningskartan. Området är även beläget inom Tätortsbandet där den största satsningen på utbyggnad och verksamheter ska ske.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att förslaget är lämpligt att arbeta vidare med och avser inleda planläggning av del av fastighet Ekebyhov 3:1. Utformning, utbredning och koncept måste dock ses över i förslaget som framgår i ansökan, i tät dialog med kommunen.

Naturmiljöns egenskaper och värden samt markens egenskaper i geoteknik och markmiljö kommer och ska påverka föreslagna bebyggelses utformning och anpassning till området. Erforderliga utredningar ska göras i detaljplaneskedet. Detaljplanen bedöms antas under 2028.

Begäran om planbesked

Begäran om planbesked har inkommit från fastighetsägaren 2019-07-11, gällande fastighet Ekebyhov 3:1 på Ekerö. Sökande önskar en planläggning för att möjliggöra för bostadsbebyggelse av småhus, eventuellt flerbostadshus samt utreda möjligheterna för mindre verksamheter inom området.

Enligt ansökan avses del av Ekebyhov 3:1 bebyggas med ca 150 småhus med tomter om ca 250–300 kvm och eventuellt flerbostadshus. Bebyggelse planeras på båda sidor om Bryggavägen. Parkering kan komma att bli antingen inom respektive fastighet alternativt på öppna p-tytor eller på gatan. Samtliga nya bostäder avses anslutas till det kommunala VA-nätet.

Enligt beskrivningen av området avser Bonava även att utreda möjligheterna för mindre verksamheter kopplat till friluftstemat inom området.

Som bilaga till ansökan finns en skisserad strukturbild, det föreslagna planområdets avgränsning, skisser över några av Bonavas typhus samt en beskrivande text om Bonavas vision för området.

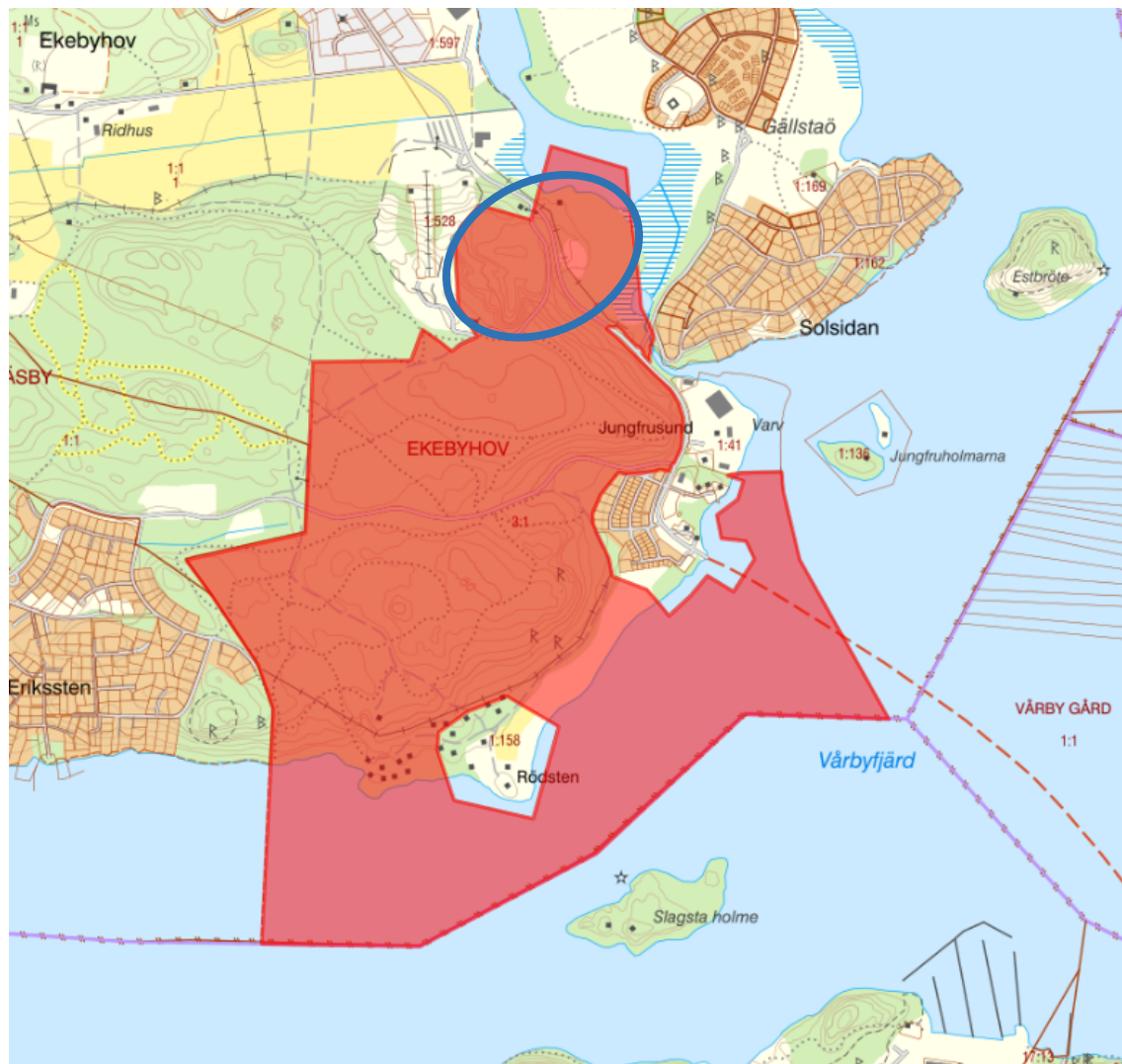
Nulägesbeskrivning

Lägesbeskrivning

Fastigheten är belägen ca 2 km från Ekerö centrum intill Ekebyhovsbacken. Utredningsområdet är beläget på båda sidor om Bryggavägen och är ca 10 hektar stort.

Markägoförhållande

Den berörda fastigheten, Ekebyhov 3:1, ägs av Bonava. Fastigheten täcker in både land och vatten och har en totalareal på 124,84 ha.



Figur 1: Fastighetskarta, Ekebyhov 3:1 i rött markerat och föreslaget planområde inom blå ring

Gällande detaljplaner och bebyggelse

Föreslaget planområde är inte bebyggt sedan tidigare och är inte planlagt.

Närmast belägen bostadsbebyggelse är på Gällstaö. Bebyggelsen är av varierande karaktär, största tillåtna tomtstorlek är 900 kvm och största byggnadsarea 250 kvm. Vidare längs Bryggavägen ligger Jungfrusunds marina följt av bostadsbebyggelse med kedjehus och friliggande villor. För kedjehusen varierar tomtstorleken mellan 200-350 kvm med tillåten byggnadsarea på 50% av fastighetsarean. För de friliggande villorna

gäller 1000 kvm som största tillåtna fastighetsstorlek med tillåten byggnadsarea på 25% av fastighetsarean.

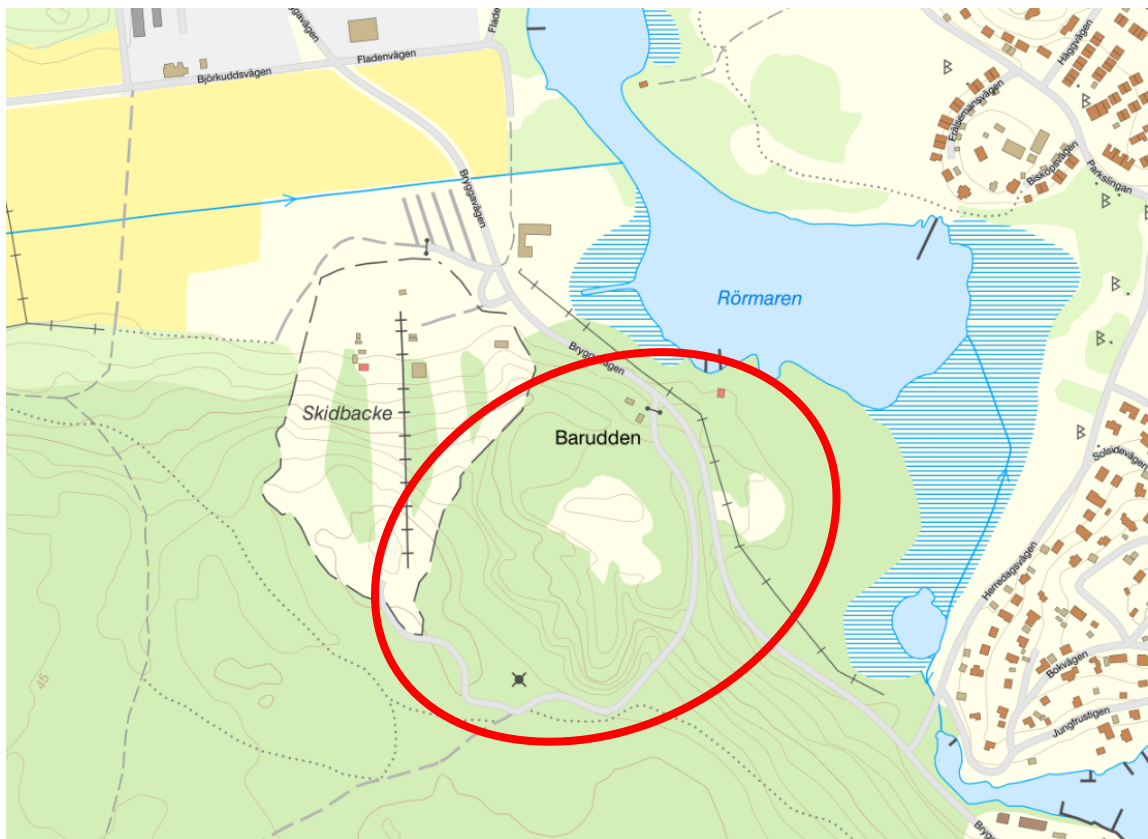
Intill planområdet ligger Ekebyhovsbacken. En skidanläggning med fyra backar och två liftar.

Trafik

Fastigheten för aktuellt planbesked ligger i direkt anslutning till Bryggavägen som sträcker sig från Ekerö centrum till färjeläget i Jungfrusund. Bryggavägen är vältrafikerad med ett körfält i vardera riktning. Gång- och cykelväg löper längs med sträckan från Ekerö centrum, förbi föreslaget planområde, och vidare till Jungfrusund. Högst tillåtna hastighet förbi planområdet är 50 km/h men trafikmiljön är idag utformad på ett sånt sätt att högre hastigheter än det är vanligt förekommande.

En avfartsväg från Bryggavägen finns till området väster om vägen, öster om saknas avfart till föreslagen bebyggelse. Befintlig och nya avfarter behöver utredas och anpassas till den planerade bebyggelsen och den trafikökning det kommer innebära. Avfarterna kopplat till Bryggavägens utformning och lämplig hastighet behöver också utredas vidare.

Närmaste busshållplats, Ekebyhovsbacken, finns ca 200 m från avfartsvägen från Bryggavägen med avgångar ca var 20e minut. Busslinjen går in till Ekerö centrum där byte krävs för att komma in till Brommaplan och vidare in till centrala Stockholm.



Figur 2: Befintlig vägstruktur, föreslaget planområde markerat

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Aktuellt område är inte beläget inom verksamhetsområde för VA. I begäran om planbesked från fastighetsägaren beskrivs intentionen att ansluta området till kommunalt VA.

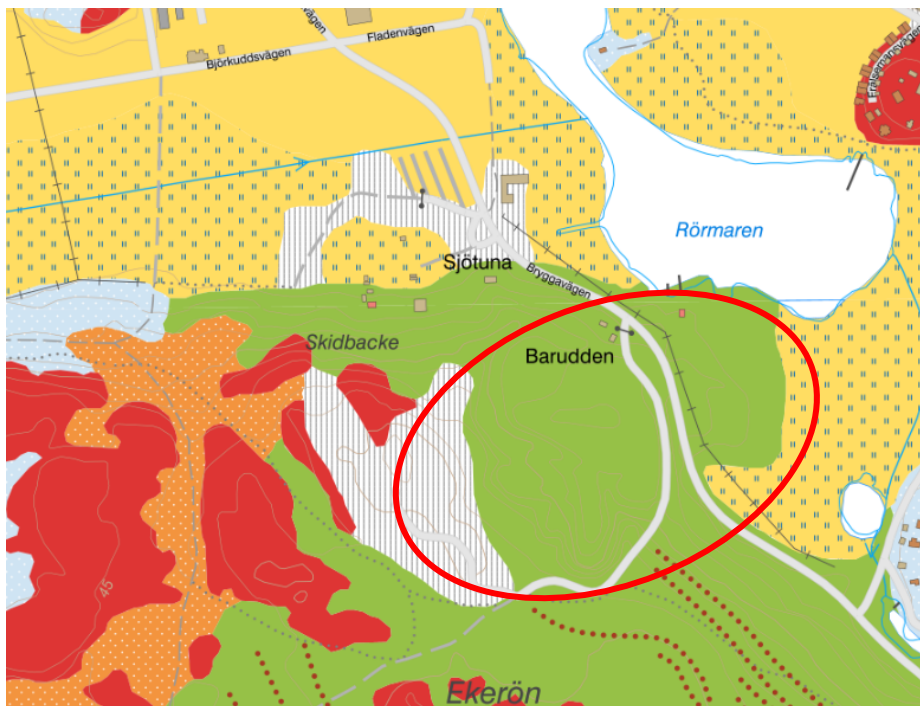
Övriga förordnanden

Området öster om Sanduddsvägen berörs av strandskydd 100 m från strandkanten.

Det finns inga registrerade fornlämningar inom området.

Markförhållanden

Aktuellt planområdet består enligt jordartskartan (SGU) främst av isälvssediment (grönt i Figur 3). Längst i öster närmast vattnet består jorden av gyttjelera eller lergyttja (gult med prickar i Figur 3). I västra delen av området har höjden fyllts ut med fyllning (vitt i Figur 3).



Figur 3: Urklipp ur Jordartskarta (SGU), föreslaget planområde markerat

Fastighetsägaren har tagit fram en översiktlig geoteknisk utredning för området öster om Bryggavägen. I den framgår att pålning för grundläggning kan komma att behövas, vilket är vanligt förekommande för mark som är belägen nära vattnet.

För området väster om Bryggavägen har ingen geoteknisk utredning gjorts ännu. Enligt förslaget i ansökan kommer terrasering och fyllnadsarbete behövas för att bebygga platsen.

Ytterligare utredningar för hela området behöver göras i detaljplanprocessen.

Natur

Utredningsområdet utgörs av främst naturmark med både skog och öppna ytor. Utifrån den områdesavgränsning som ansökan innehåller är det svårt att avgöra dess utsträckning och det är därmed svårt att avgöra om området innehar några kända

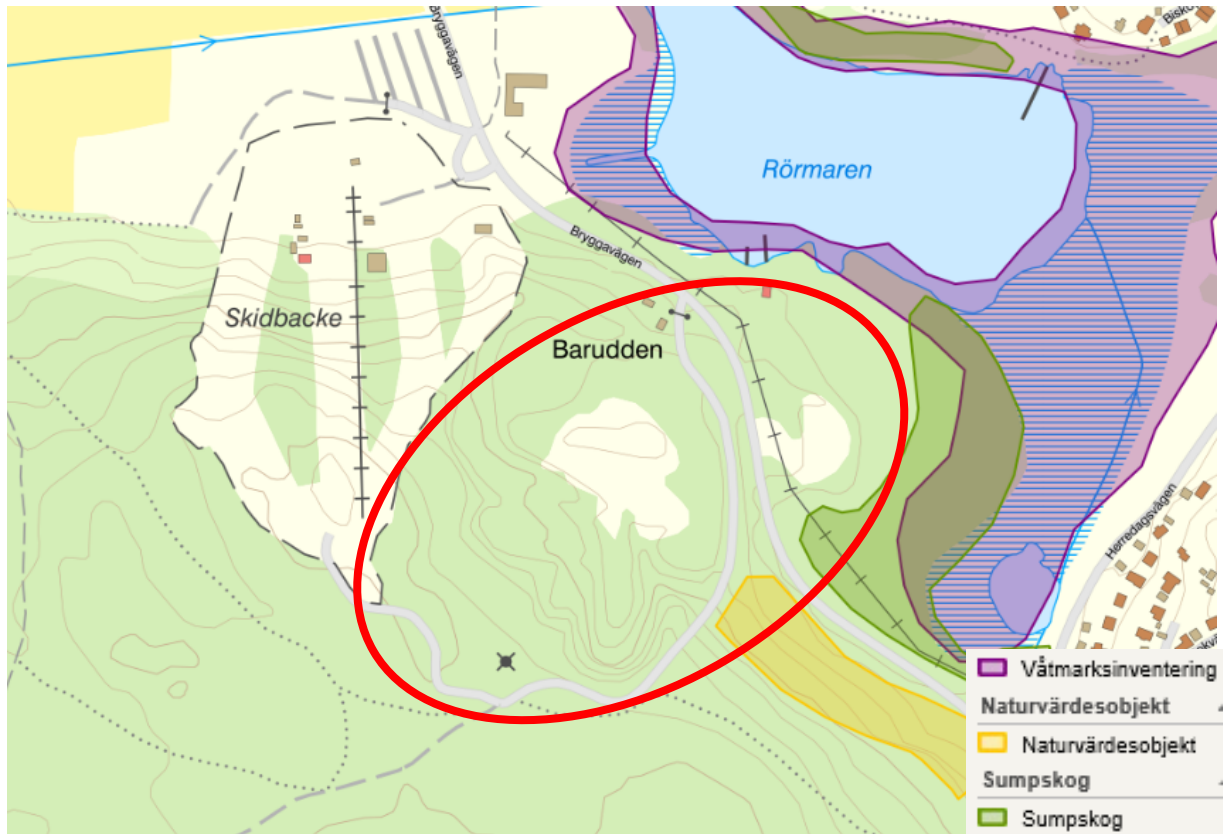
värden. Närmast Rörmaren i öster utgörs området till viss del av sumpskog och våtmark.



Foto 1: Området väster om Bryggavägen, grustag, öppna ytor och skog upp mot Ekebyhovsbacken.



Foto 2: Området öster om Bryggavägen, mestadels barrskog samt öppna ytor



Figur 4: Kartläggning av olika naturegenskaper, föreslaget planområde markerat

I söder och väst angränsar det föreslagna planområdet till Jungfrusundsåsens friluftsområde. Området är av stort intresse och värde för kommunens invånare eftersom goda möjligheter för friluftsliv och rekreation ges här. Kommunstyrelsen har fattat ett inriktningsbeslut att bilda ett naturreservat vid Jungfrusundsåsen.

Nordväst om planområdet ligger Ekebyhovsdalen, ytterligare ett rekreationsområde med höga värden för kommunens invånare. Området utgörs av brukbar jordbruksmark samt stora öppna ytor och används idag för bland annat skidåkning, orientering, ridverksamhet samt passage för människor och djur.

I detaljplanearbetet ska naturen inom planområdet utredas samt hur den kan påverkas av ny bebyggelse. Även hur ny bebyggelse kan komma att påverka angränsande naturvärden ska utredas.

Service

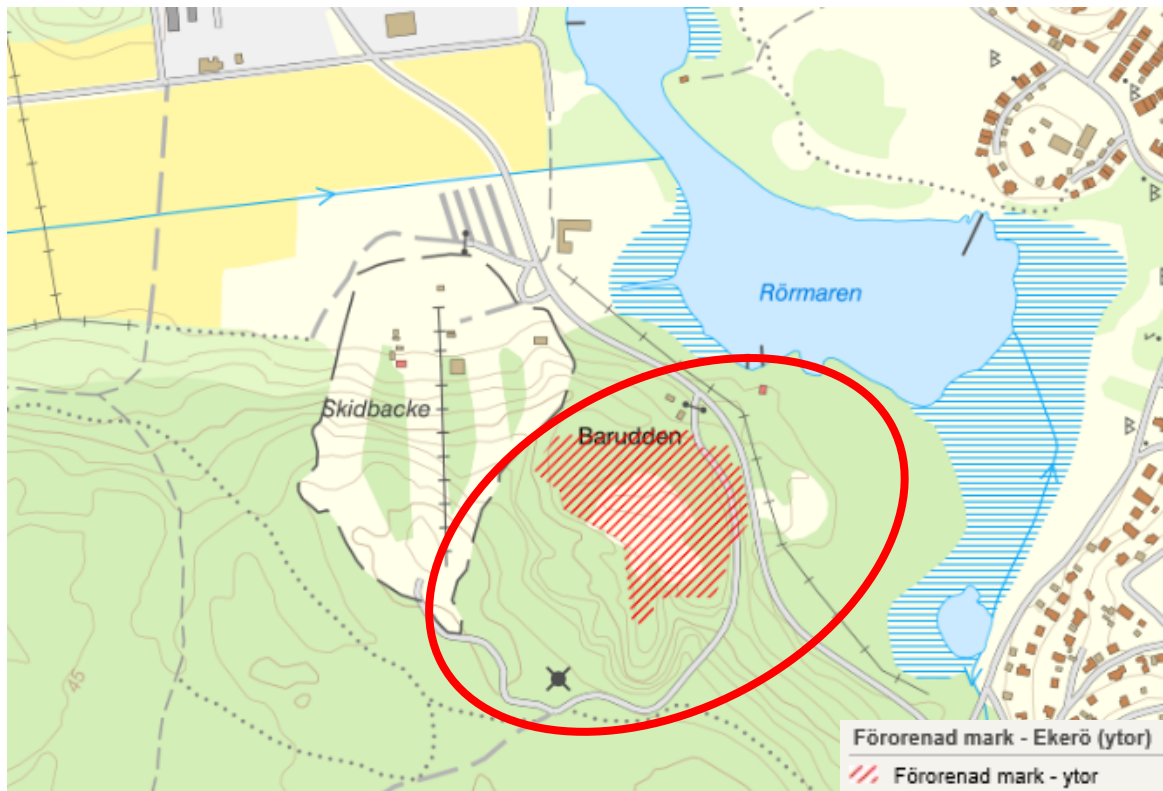
Området ligger utanför Ekerö tätort med ca 2 km in till centrum. I centrum finns livsmedelsbutik samt övriga butiker och restauranger, vårdcentral etc. De närmsta skolorna, Tappströmskolan och Ekebyhovsskolan, ligger båda inom ett avstånd på ca 2 km. Flertalet förskolor ligger också inom samma avstånd. I skrivande stund pågår detaljplanearbete för en ny skola på Bryggavägen precis i utkanten av Ekerö tätort.

Vid Jungfrusunds varv finns restaurang samt andra verksamheter.

Störningar och risker

En större yta inom planområdet utgörs av förorenad mark då det tidigare har använts som soptipp. En miljöteknisk markundersökning har utförts (2017-02-09) och syftar

främst till att rama in deponins avgränsning. I detaljplanearbetet behöver det utredas vidare hur deponin ska hanteras och vilka förutsättningar det ger för bebyggelsen.



Figur 5: Identifierat förorenat område inom föreslaget planområde

Då föreslaget planområde ligger i direkt anslutning till Ekebyhovsbackens skidanläggning behöver eventuell bullerpåverkan från anläggningens snökanoner utredas vidare i detaljplanearbetet. Boende på Gällstaö som ligger längre från anläggningen än angivet område har klagat på buller som genereras från skidverksamhetens snökanoner.

Trafikbullrets påverkan på föreslagen boendemiljö behöver utredas vidare i detaljplanearbetet. Tillåten hastighet är idag 50 km/h men trafikmiljön är utformad på ett sånt sätt att högre hastigheter än så är vanligt förekommande.

Den östra delen av området ligger även inom område för översvänningsrisk vilket ska beaktas under detaljplanearbetet.



Figur 6: Kartläggning översvämningsrisker, föreslaget planområde markerat

Pågående planering i området

Detaljplan för Ekerö centrum

Miljö- och stadsbyggnadskontoret arbetar med en detaljplan för utvecklingen och utbyggnaden av Ekerö centrum. Bussdepån kommer flyttas till Färingsö vilket skapar nya ytor för centrumet att utvecklas. Planen syftar till att pröva förutsättningarna för fler bostäder i flerbostadshus, handel, offentliga platser, kontor, parkering, bussterminal samt en ny cirkulationsplats. Detaljplanen har varit ute på samråd.

Detaljplan för ny skola på Bryggavägen

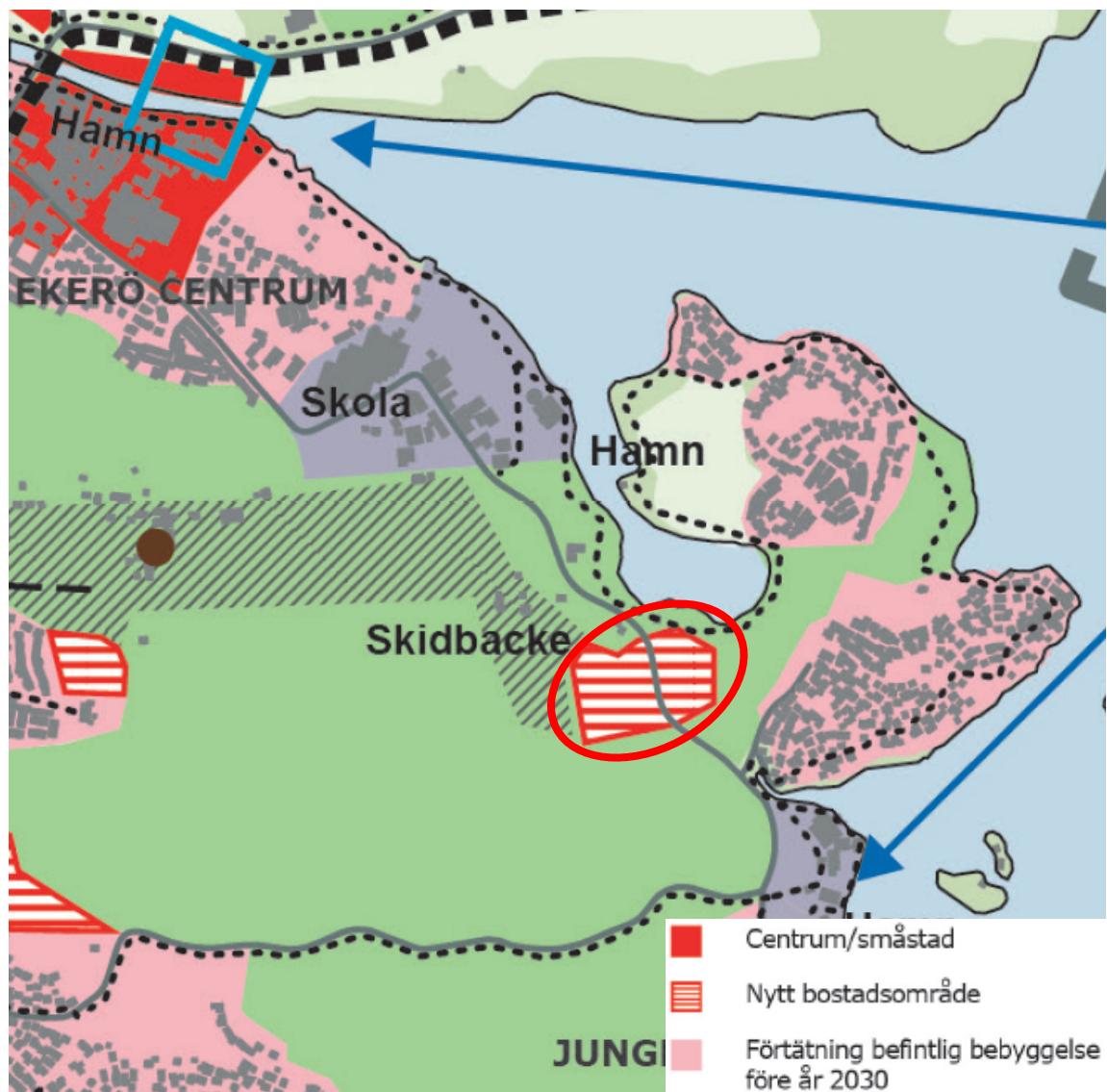
Precis i utkanten av Ekerö tätort och ca 1 km från planområdet, pågår detaljplanläggning för en ny skola med en planberedskap för 900 elever. Planen syftar även till att anpassa Bryggavägens struktur till den nya skolmiljön.

Tidigare ställningstaganden och bestämmelser

Översiktsplanen

Översiktsplanen för Ekerö kommun till år 2030 – med sikte på år 2050, antogs av kommunfullmäktige den 6 mars 2018. Där framförs att den största satsningen på utbyggnad av bostäder och verksamheter ska ske inom Tätortsbandet där goda förutsättningar för service och kommunikationer finns.

Aktuellt område är i översiktsplanen utpekat som ”nytt bostadsområde” i markanvändningskartan. Området beskrivs ha ett bra och attraktivt läge med nära till kollektivtrafik samt regioncentrum. I översiktsplanen går även att läsa att aktuellt område, även kallat Barrudden, ligger i nära anslutning till aktivitetsområdet Ekebyhovsdalen. En bedömning görs att anläggandet av ett bostadsområde inte kommer påverka människors möjligheter till rekreation inom området. Det angelägna intresset att möjliggöra bostäder i detta läge nära kollektivtrafik och regioncentrum anses motivera ett begränsat intrång i den tätortsnära naturen



Figur 7: Urklipp ur Översiktsplanens markanvändningskarta för tätortsbandet. Utredningsområdet är markerat med en röd ring.

För nya bostadsområden föreslås i översiktsplanen att det ska planeras för olika typer av boendeformer och att ny bebyggelse ska komplettera befintligt bostadsutbud genom andra boendeformer än de som dominerar omgivningen. För Barrudden specifikt beskrivs ett exempel på utformning som ett "skidnära boende".

Strategiska ställningstaganden

I översiktsplanen beskriver Ekerö kommun i sina strategiska ställningstaganden vad kommunen ska arbeta med. Av dessa berör följande det aktuella planbeskedet, *Ekerö kommun ska*

- *förtäta befintliga tätorter och utvecklingsområden samt erbjuda bostäder i varierade lägen, av olika storlekar och upplåtelseformer.*
- *Sträva efter en god och estetiskt tilltalande arkitektur.*
- *Verka för god trafiksäkerhet, särskilt för fotgängare och cyklister.*

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.

Hela Mälaren har även betydelse för yrkesfisket och omfattas därför av riksintresse för yrkesfiske i sjöar enligt 3 kap MB.

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. Vid en eventuell planläggning av området ska frågor kring dagvatten hanteras.

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 avser inleda planläggning av del av fastighet Ekebyhov 3:1. Utformning, utbredning och koncept måste dock ses över i förslaget som framgår i ansökan, i tät dialog med kommunen. Detaljplanen bedöms antas under 2028.

Naturmiljöns egenskaper och värden samt markens egenskaper i geoteknik och markmiljö kommer och ska påverka föreslagen bebyggelses utformning och anpassning till området. Erforderliga utredningar ska göras i detaljplaneskedet.

Förutsättningar som talar för en planläggning

Förslaget är förenligt med Ekerö kommuns översiktsplan då det är beläget inom Tätortsbandet samt utpekad som nytt bostadsområde. Förslaget innehåller även förslag på eventuell bebyggelse av flerbostadshus i form av t.ex. stadsradhus vilket bidrar till en variation i bostadstyper vilket är önskvärt i översiktsplanen.

Genom förslaget kommer platsen bli en mer attraktiv plats att vistas på jämfört med dagsläget. Med tillägg som bjuder in till aktivitet är förhoppningen att fler kommer besöka området.

I samband med planläggningen av området ska befintlig deponi utredas och hanteras vilket kan minska platsens påverkan på miljön.

Förutsättningar som talar mot en planläggning

Förslaget är beläget i direkt anslutning till Jungfrusundsåsen, ett värdefullt natur- och rekreationsområde. Beroende på bebyggelsens placering kan rekreationsvärden gå förlorade.

Det är i detta skede osäkert om deponins utbredning och hur den behöver hanteras inför kommande bebyggelse. Det är otroligt viktigt att deponins påverkan och åtgärder för att hantera det utreds grundligt i detaljplaneprocessen.

Området kan komma att påverkas av industribuller från snökanonerna tillhörande skidverksamheten för Ekebyhovsbacken. Bullrets påverkan ska utredas grundligt i detaljplaneprocessen.

Hantering av ärendet

Nämndinstans

Beslut om planbesked tas av KS.

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSKONTORET

Tommie Eriksson
Miljö- och stadsbyggnadschef

Johanna Stafström
Planarkitekt

Bilaga:
Ansökan, daterad 2019-07-09