

Utredning om planbesked enligt 5 kap. 2-5 §§ PBL, för Stockby 10:1

Ekerö kommun, Stockholms län
Dnr: PLAN.2019.10
KS 20/30



Figur 1: Fastighetens gräns markerat i rött

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,

Begäran om planbesked

Begäran om planbesked har inkommit från fastighetsägaren 2019-08-21, gällande fastighet Stockby 10:1. Sökande önskar en planläggning för att möjliggöra bostadsbebyggelse.

Enligt ansökan avses Stockby 10:1 i huvudsak delas in i tomter om 300–400 kvm för småhusbebyggelse. Sökande ser även att det finns möjlighet att bygga flerbostadshus i form av stadsradhus eller liknande. Tillfart kan ske via till exempel Alviksvägen. Parkering kan ske på tomt eller på öppna parkeringsytor beroende på hustyp. Ovanstående utvärderas under dp-processen. Bostäderna avses anslutas till kommunala VA-nätet.

Som bilaga till ansökan finns en illustrationsbild över området samt bilder på några variationer av fastighetsägaren, Bonavas, typhus.



Figur 2: Illustrationsbild över området



Figur 3: Bonavas typhus, variationer

Förutsättningar

Lägesbeskrivning

Fastigheten gränsar till Törnbyviken i öst, och är i övrigt omgiven av bostadsbebyggelse av radhus-, småhus- samt villakaraktär.

Markägoförhållanden

Fastigheten ägs till hälften av Bonava Sverige AB och till hälften av Fastighets AB L E Lundberg och består i huvudsak av skog och jordbruksmark.

Fastighetsdata

Den berörda fastigheten, Stockby 10:1 har en totalareal på 223 947 m².

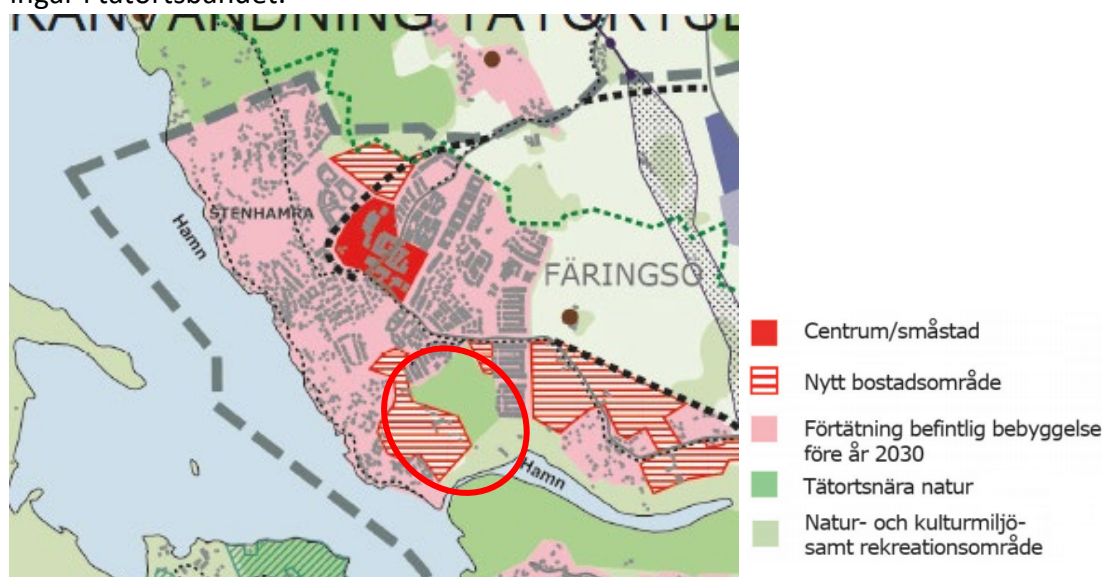
Tidigare ställningstaganden och bestämmelser

Översiktsplan

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.

Markanvändning för Stockby 10:1 anges vara nytt bostadsområde, Natur- och kulturmiljö samt rekreationsområde, och tätortsnära natur. Fastigheten angränsar till områden där angiven markanvändning är förtätning inom befintlig bebyggelse före år 2030. Området ingår i tätortsbandet.



Figur 4: Urklipp ur Översiktsplanens markanvändningskarta för tätortsbandet. Utredningsområdet är markerat med en röd ring.

Strategiska ställningstaganden

I översiktsplanen beskriver Ekerö kommun i sina strategiska ställningstaganden vad de ska arbeta med. Följande ställningstaganden är relevanta för ansökan:

- Ekerö kommun ska förtäta befintliga tätorter och utvecklingsområden samt erbjuda bostäder i varierade lägen, av olika storlekar och upplåtelseformer.
- Värna tätortsnära natur för upplevelser, lek, rekreation och friskvård.
- Sträva efter en god och estetiskt tilltalande arkitektur.
- Verka för god trafiksäkerhet, särskilt för fotgängare och cyklister.

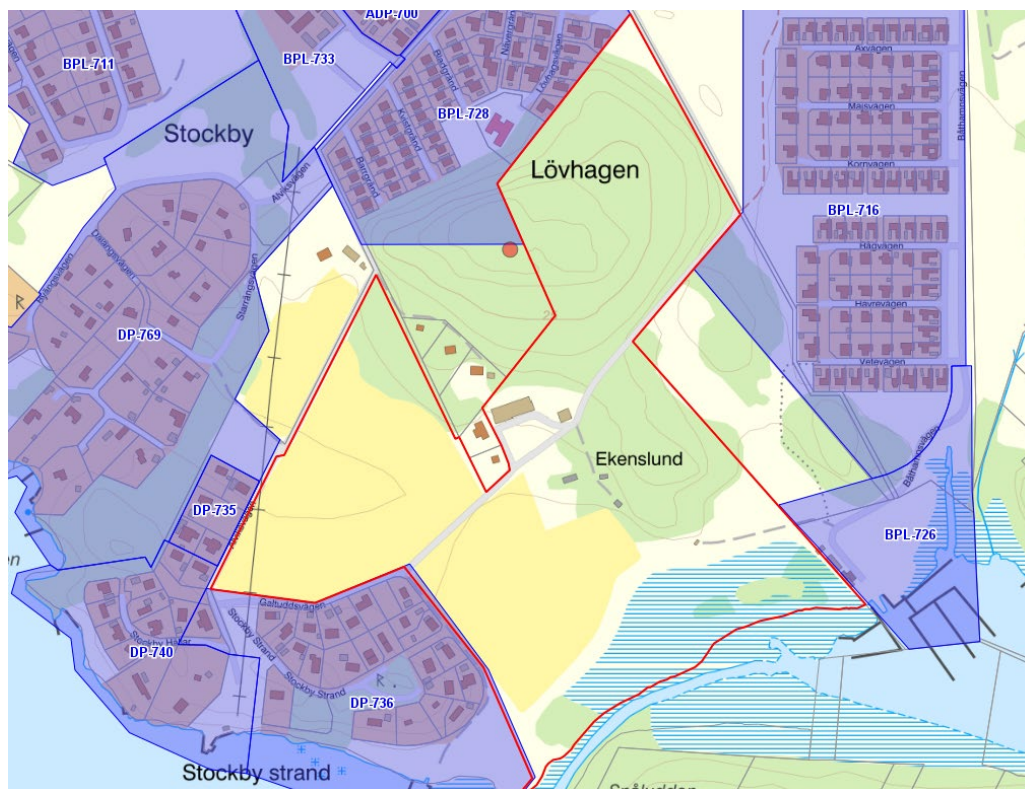
Länsstyrelsens granskningsyttrande

Länsstyrelsen lyfter i sitt granskningsyttrande för översiktsplanen dagvattenhantering i området:

Utbyggnadsområde Stenhamra-Svanhagen påverkas framförallt av närheten till Törnviken. Ett förändrat klimat innebär ökade dagvattenmängder och detta blir särskilt viktigt när icke-hårdgjord mark tas i anspråk för ny bebyggelse.

Gällande detaljplaner

Det finns i dagsläget ingen detaljplan upprättad för området. Avgränsande bebyggelse regleras i flera olika planer. I dessa varierar minsta tillåtna fastighetsstorlek mellan 600–2300 kvm för friliggande villor och 450 kvm för kedjehus. För fristående hus varierar den högsta tillåtna andel av fastigheten som får bebyggas mellan 1/4 och 1/5 av fastighetsytan och högsta totala byggnadsyta mellan 180 och 250 kvm. Högsta tillåtna byggnadshöjd för bostadsbyggnad varierar mellan 3-5 meter och största byggnadsyta för huvudbyggnad mellan 150-250 kvm. Nedan följer en sammanfattning av vad som gäller för respektive plan.



Figur 5: Stockby 10:1 med omgivande detaljplaner.

BP-728

Planen möjliggör bebyggelse av friliggande enfamiljshus, kedjehus samt ett område för allmänt ändamål. Tomter för friliggande hus ska som minst vara 600 kvm och som högst får 1/4 av ytan bebyggas. Tomterna för kedjehus får som minst vara 450 kvm. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 4,2 meter.

DP-769

Planen möjliggör fristående småhusbebyggelse. Minsta tomstorlek är 2300 kvm. Som mest får 250 kvm av tomtens yta bebyggas och högsta totala bruttoarea är 350 kvm. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 5,5 meter och högsta nockhöjd 7,5 meter.

DP-735

Planen möjliggör byggande av enfamiljshus. Minsta tillåtna tomstorlek är 1000 kvm och som mest får 1/5 av tomten bebyggas. Dock max 250 kvm varav 50 kvm är komplementbyggnad. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 4,2 meter.

DP-740

Planen möjliggör bebyggelse i form av friliggande enbostadshus. Minsta tillåtna tomstorlek är 1000kvm och som mest får 1 / 4 av tomten bebyggas dock max 240 kvm. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 5,0 meter.

DP-736

Planen möjliggör bebyggelse i form av friliggande villor. Minsta tillåtna tomtstorlek är 1000kvm och som mest får 1 / 5 av tomten bebyggas dock max 240 kvm. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 4,5 meter.

BP-716

Planen möjliggör bebyggelse i form av friliggande enfamiljshus. Minsta tillåtna tomtstorlek är 600 kvm och som mest får ett bostadshus på 150 kvm och en komplementbyggnad på 30 kvm uppföras på varje tomt. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 3 meter.

VA-plan

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

Kulturmiljöprogram

Naturlandskapet inom tätortsbandet karaktäriseras av ofta bevuxna höjder och bergsformationer samt sluttande lerslätter ner mot Mälaren och det samma gäller utredningsområdet. Denna miljö var länge en förutsättning för människans överlevnad på Mäläröarna varför den är av kulturhistoriskt värde. Bebyggelse har historiskt sett uppförts i lägen som är minst gynnsamma att bruka så som odlingslandskapets bryn och impediment. Nya hus bör därför uppföras så att den öppna marken framför och den trädbevuxna höjden bakom syns. Vidare bör förtätning och planering av ny bebyggelse ta hänsyn till omgivningens karaktär, både vad gäller storlek, utformning och placering¹.

När det gäller utvecklingen av Stenhamra specifikt finns det i Kulturmiljöprogrammet flera rekommendationer för utredningsområdet:

- 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
- Stenhamras olika årsringar bör värnas och respekteras
- Gestaltning, skala och färgsättning av villabebyggelsen från 1900-talet bör respekteras.

Vattenskyddsområden

Delar av utredningsområdet ligger i primär skyddszon för Östra Mälarens ytvattentäkter. Det berör en strandzon på 50 meter från strandlinjen vid medelvattenstånd. Det övriga utredningsområdet ligger liksom större delar av Ekerö kommun inom den sekundära skyddszonen för Östra Mälarens ytvattentäkter. Vid exploatering i dessa områden finns särskilda föreskrifter som ska beaktas.

Mälaren omfattas även av Vattendirektivet, vilket innebär att nuvarande status inte får försämrans samt att åtgärdsprogram ska upprättas och genomföras. Stenhamra ligger intill

¹ Ekerö kommun. Kulturmiljöanalys av Tätortsbandet i Ekerö kommun. 2008

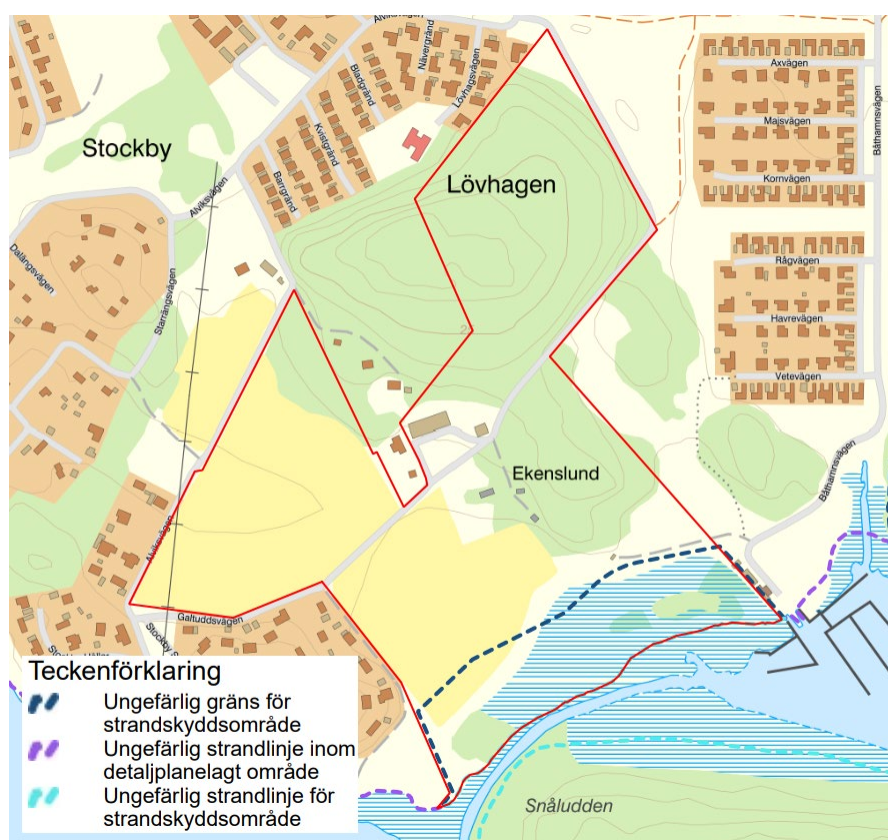
Långtarmens vattenförekomst, för vilken miljö kvalitetsnormerna God ekologisk status samt God kemisk status inte uppnås. Vid en eventuell planläggning av området ska frågor kring dagvatten hanteras.

Riksintressen

Med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns omfattas Mälaren med öar och strandområden i sin helhet av riksintresse 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.

Strandskydd

Det generella strandskyddet gäller inom fastigheten, vilket innebär att strandskydd gäller 100 meter upp på land och ut i vatten från strandlinjen.



Figur 6: Stockby 10:1 och de delar av området som omfattas av strandskyddet.

Barnperspektiv

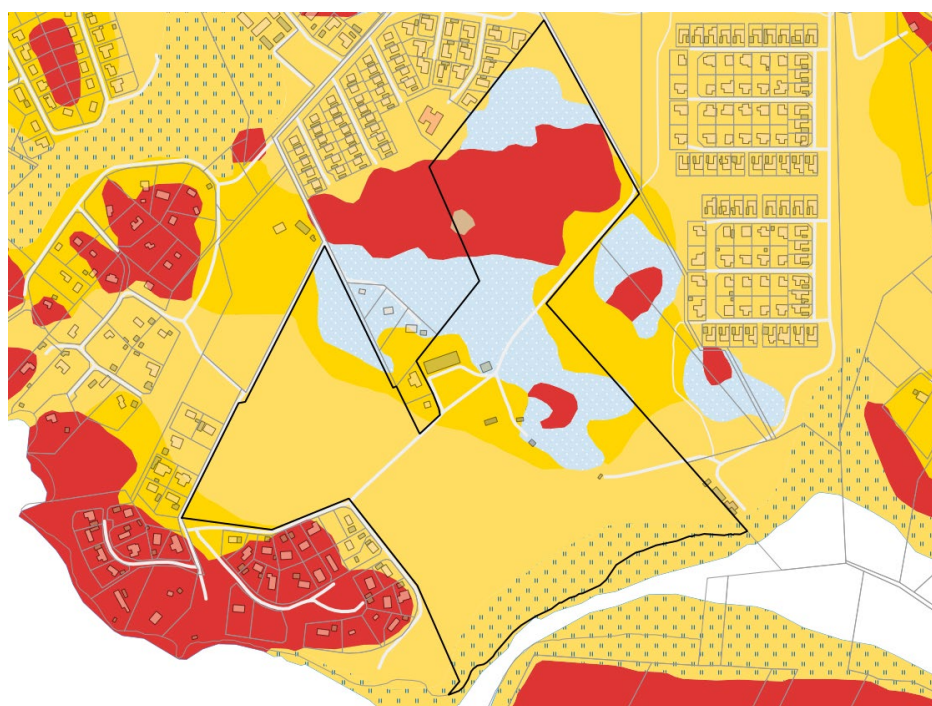
Barnkonventionen som lag, träder i kraft den 1 januari 2020 och ger varje barn rätt till delaktighet och inflytande i alla frågor som rör barnet. Barnrättslagen kommer att stärka barns mänskliga rättigheter i praktiken och ställer krav på hälsa, rätten till lek och platser att leka på. I beslut som påverkar barn ska alltid en bedömning göras av vad som är barnets bästa. Om det finns mer än ett alternativ ska den lösning väljas som bäst tillgodoser barnets bästa.

Om planbeskedet skulle leda till att området detaljplanläggs och delar av områden bebyggs kommer mark som idag är natur tas i anspråk. Vid en omfattande exploatering av området skulle det kunna påverka tillgängligheten till grönområden för boende intill planområdet. Boverket² rekommenderar att bostäder inte bör ha längre än 300 meter till ett grönområde. En rekommendation som sannolikt kan uppnås även vid en exploatering av för området.

Genom att uppföra bostäder i området skapas fler bostäder i naturnära lägen, något som kan vara positivt för barn som flyttar in i området.

Markförhållanden

Området består enligt jordartskartan (SGU) av postglacial lera, lera - silt, morän, berg samt bleke och kalkgyttja.

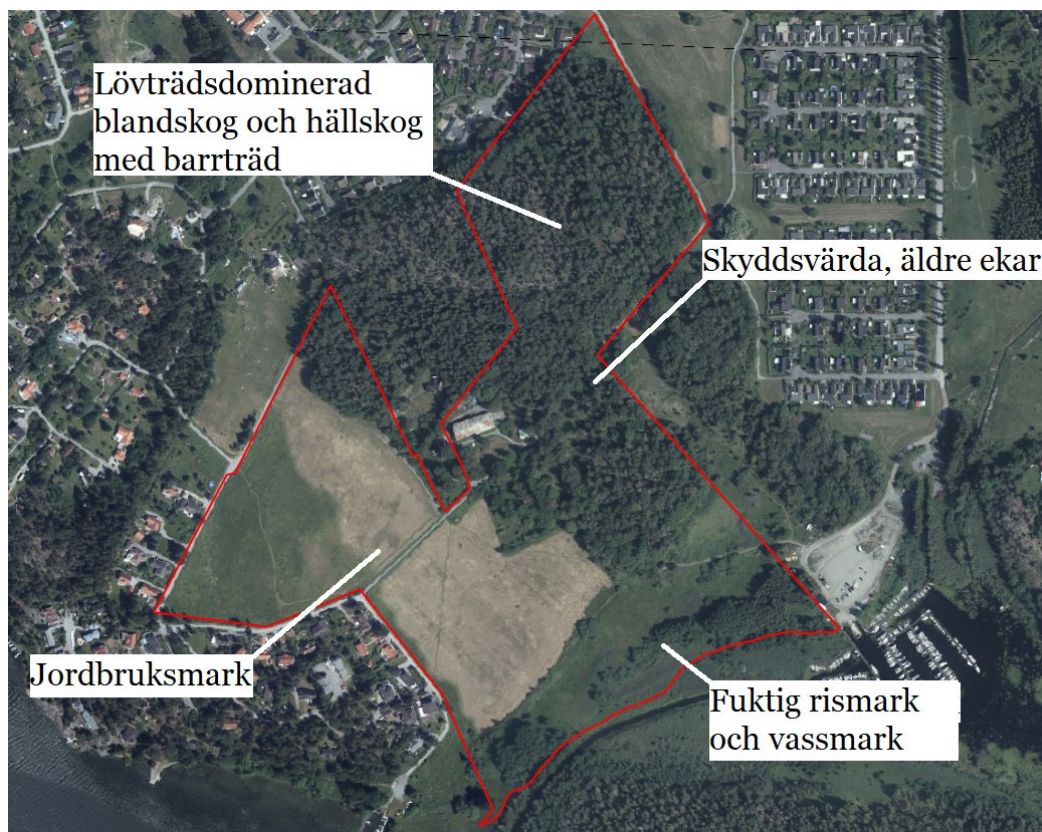


Figur 7: Urklipp ur Jordartskarta (SGU), föreslaget planområde markerat.

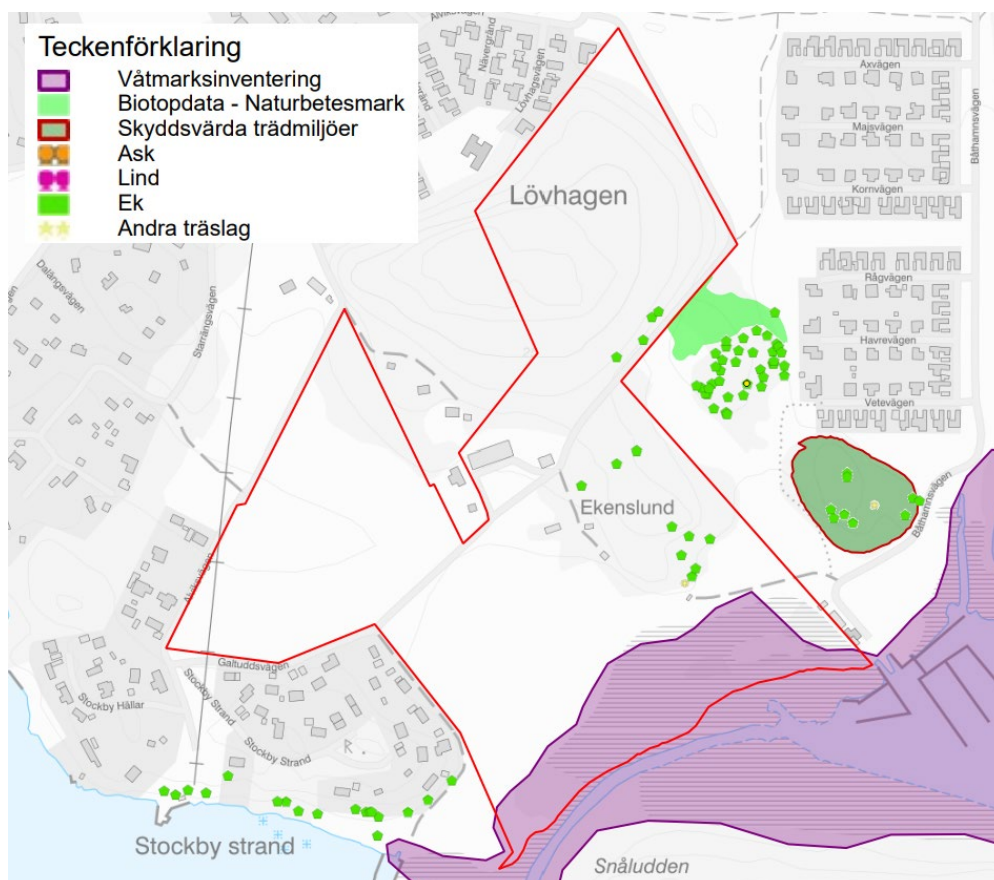
Natur

Fastighetens södra delar består av låglänt gräsmark, tidigare åker, vilket övergår till fuktig rismark och sedan vassmark närmast Törnbyviken. Området närmast vattnet är enligt inventering utförd av Naturvårdsverket våtmark och ses därför som skyddsvärd. I den norra delen av området växer i huvudsak lövträdsdominerad blandskog och hållskog med barrträd. I Ekenslund i mitten av området växer skyddsvärda, äldre ekar. Vid platsbesök i december 2019 användes delar av Ekenslund för djurhållning. Det har lämnat spår på naturen och området har idag har en karaktär av naturbetesmark. Det är sannolikt att området runt Ekenslund har höga värden som biotop.

² Boverket. Bostadsnära natur. Inspiration och vägledning. 2007
Stockby 10:1



Figur 8: Naturtyper



Figur 9: Skyddsvärd natur

Enligt miljöbalken får jordbruksmark endast exploateras om det finns ett väsentligt samhällsintresse. Kommunen gör i översiktsplanen bedömningen att byggandet av nya bostäder nära regioncentrum och i goda kollektivtrafiklägen utgör ett väsentligt samhällsintresse och att det aktuella området som i dagsläget utgörs av jordbruksmark kan ianspråkta. I översiktsplanen har avvägning gjorts mellan det allmänna intresset för jordbruksmark och förslag på ny bebyggelse inom det aktuella området. Jordbruksmark ska i första hand bevaras men för att utveckla tätortsbandet och lokala centrum med nya bostäder medger översiktsplanen att viss jordbruksmark kan tas i anspråk för detta, och specifikt på södra Färingsö där aktuellt område är beläget.

I översiktsplanen är delar av fastigheten utpekade som natur- och kulturmiljö samt rekreationsområde. Jordbruksmarken är idag gräsbeklädd och används även den för rekreation.

Områdesbestämmelser och landskapsbildskydd

Kulturmiljö och fornlämningar

Det finns inga registrerade fornlämningar inom området.

Bebyggelse

Fastigheten är till större del obebyggd men det finns bland annat en ekonomibyggnad vid vilken det bedrivs verksamhet, ett större gårdshus, två mindre stugor samt två äldre uthus.

Området gränsar även till 5 icke detaljplanlagda tomter med småhusbebyggelse.



Figur 10: Byggnader på fastigheten

Service

Området ligger i Stenhamra med service inom gång- och cykelavstånd. Det är från planområdets gräns ca 700 m till Stenhamra centrum med kommersiell service samt skolor i form av Stenhamraskolan och Uppgårdsskolan. Övrig service som öppen förskola och vårdcentral finns också i närområdet.

Trafik

Alviksvägen, med en sträckning som går parallellt med utredningsområdets västra gräns nämns i ansökan som en möjlig tillfartsväg till den nya bebyggelsen. Vägen är idag tillfartsväg till Stockby strand, söder om området.

Området har goda kollektivtrafikförbindelser. Det är mellan cirka 200–1000 meter till närmaste busshållplats beroende på var i området en utgår från. Hållplatsen har 10-minuters turtäthet i rusningstrafik och avgångar mot bland annat Brommaplan, Solna, och Mörby station och lokalt mot Björkvik, Svartsjö och Ekerö centrum.

Förordnanden

Vatten och avlopp

Fastigheten angränsar verksamhetsområde för kommunalt VA.

Störningar och risker

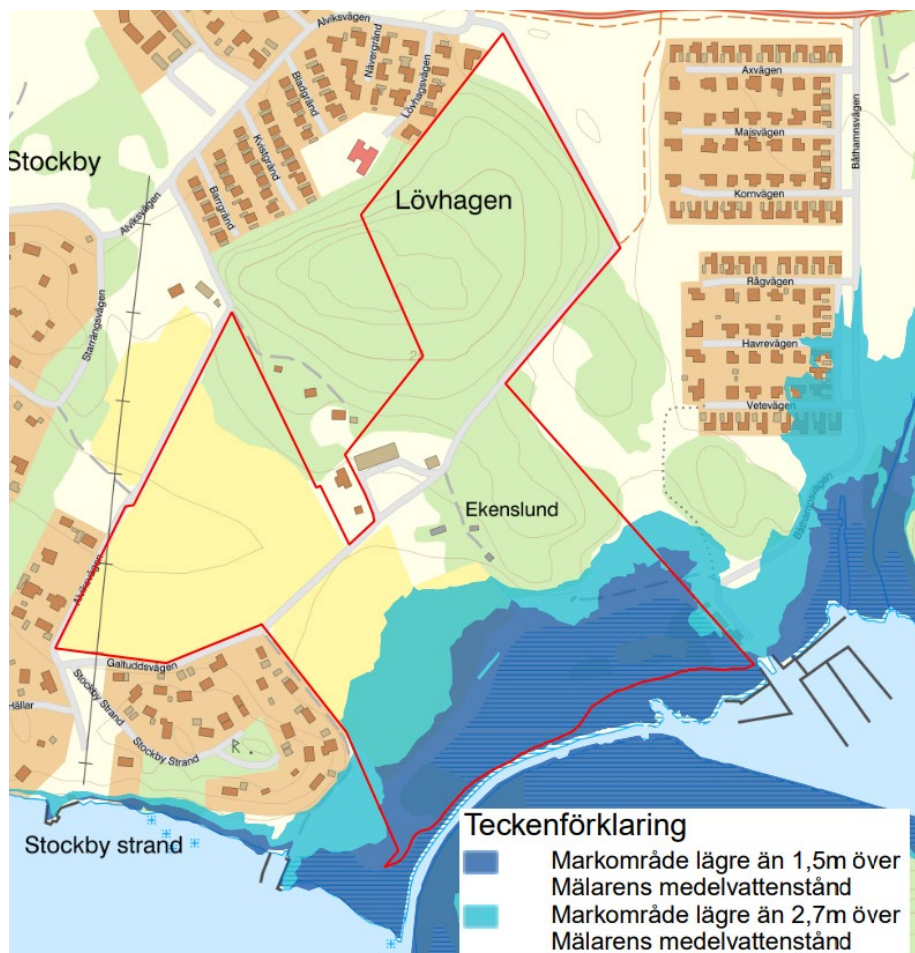
Förorenad mark

Det finns i EBH-stödet en potentiellt förorenande verksamhet registrerad på fastigheten: Branschklass *Bilvårdsanläggning, bilverkstad samt åkerier*. Denna har inte tilldelats någon riskklass.

Översvämningsrisk

Stockby 10:1 ligger direkt vid Mälaren vilket medför risk för översvämnning på stora delar av fastigheten vid höga vattenstånd. Enlig rekommendationer från Länsstyrelsen i Stockholm³. bör ny sammanhållen bebyggelse inte placeras lägre än 2,7 meter över dagens medelvatten i Mälaren.

³ Länsstyrelserna Stockholm, Södermanland, Uppsala, Västmanland. *Rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå för ny bebyggelse vid Mälaren*. 2015



Figur 11: Stockby 10:1 och de delar av området som påverkas vid högt vattenstånd.

Pågående planering och exploatering i området

Detaljplan för Stenhamra centrum

Stadsbyggnadsförvaltningen har fått i uppdrag att inleda detaljplanearbete för Stenhamra centrum. Syftet med planläggning vid Stenhamra centrum är att pröva förutsättningarna för förtätning av bebyggelse med bostäder och butiker, få utökad kvalitet på gröna områden och öka liv och rörelse vid ett nytt torg i anslutning till busshållplats, biblioteket och livsmedelsbutik. Vidare möjliggörs en omDispositionering av parkeringsytor och tydligare stråk för gående och cyklister. Därutöver ska även förutsättningarna för ny placering av förskola och fritidsgård prövas.

Detaljplan för Sjöhall

I Sjöhall, ca 500 meter sydväst om Stenhamra centrum, pågår planläggning för att möjliggöra nya bostäder i villor, radhus och flerfamiljshus. Detaljplanen syftar även till att förbättra befintlig strandpromenad samt befintliga grönytor.

Pågående exploatering i området

Detaljplan för Södra Klyvarestigen (Stockby 1:99 m fl.) vann laga kraft 2017. Planen innebär anslutning av befintliga bostäder till det kommunala VA-nätet samt ny bostadsbebyggelse i form av villor, radhus och flerbostadshus. Utbyggnad av VA har påbörjats.