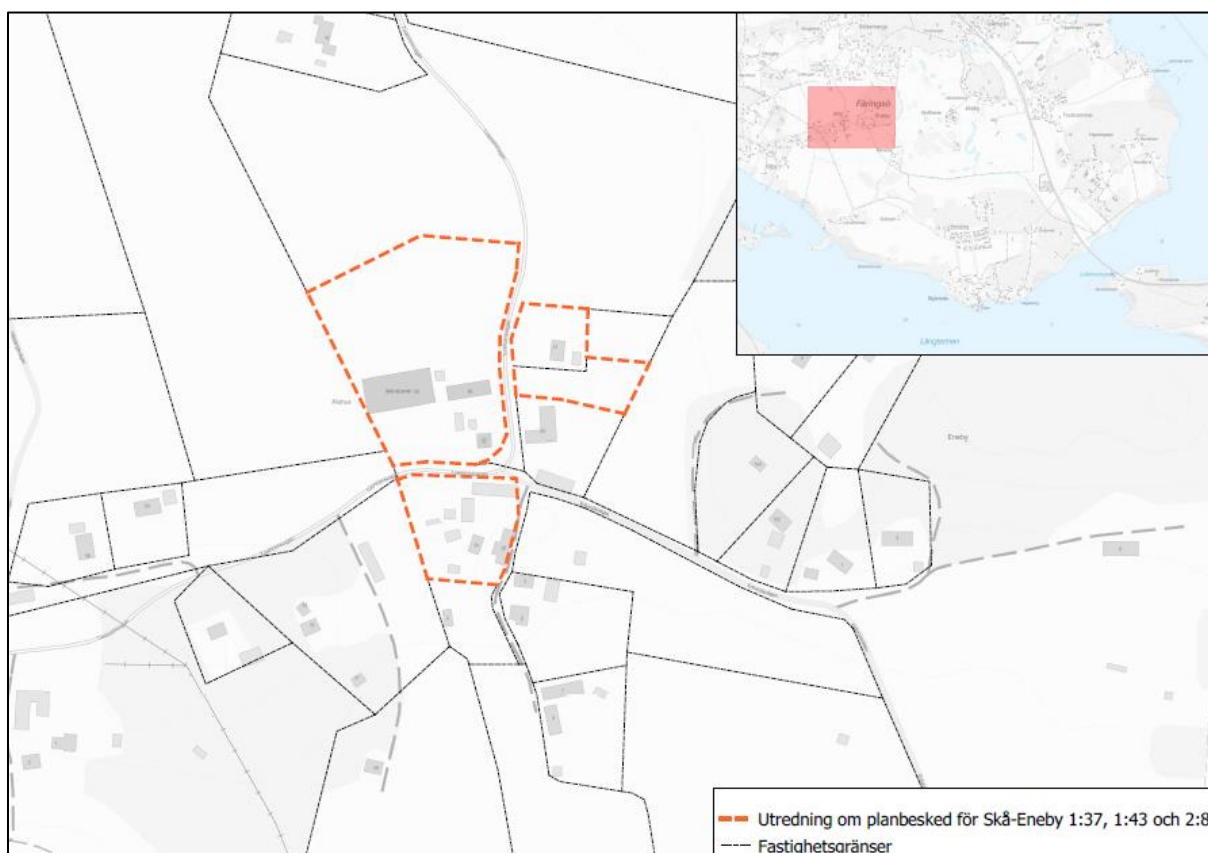


Utredning om planbesked enligt 5 kap. 2-5 §§ PBL, för Skå-Eneby 1:37 m.fl.

Ekerö kommun, Stockholms län

Dnr: PLAN 2020:3

KS 20/87



Figur 1. Planbesked avser Skå-Eneby 1:37, 1:43 och 2:8 inom orange markering.

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.

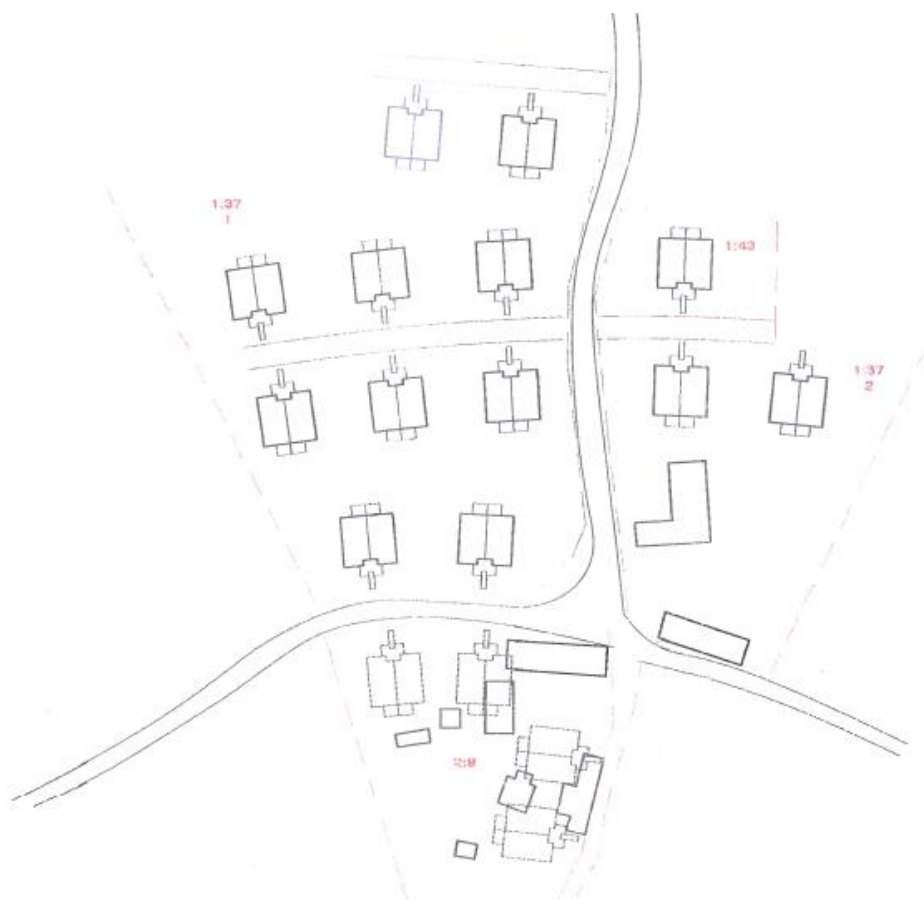
5 § Av planbeskedet ska det framgå om kommunen avser att inleda en planläggning.

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

SWP-fastigheter inkom 2020-03-05 till planeringsenheten med begäran om planbesked för fastigheterna Skå-Eneby 1:37, 1:43 och 2:8. Ansökan var komplett 2020-08-31.

Ansökan innebär att ändra användningen på fastigheterna från ridanläggning, Skå ridcenter, till att utveckla området för bostadsändamål, eventuellt med inslag av allmän service. En del av bostadsbeståndet föreslås innehålla seniorbostäder. En bifogad skiss visar ett förslag på en ny struktur med flera små flerbostadshus där alla befintliga byggnader rivs. Men fastighetsutvecklaren visar intresse för att i en planprocess studera en struktur som innebär en "Bullerbyn SKÅ" med karaktär av gårdskänslan.



Figur 2. En illustrationsskiss på föreslagen utveckling av fastigheterna till bostadsområde. Förslaget visar flera tvåvåningshus med fyra lägenheter där befintlig bebyggelse rivs i en för området ny typ av struktur.

Förutsättningar



Figur 3. Ortofoto. Aktuellt område markerat med röd linje. Området är omgivet av odlings- och betesmark samt skog.

Lägesbeskrivning

Fastigheterna är belägna på Södra Färingsö i Ekerö kommun, söder om Söderberga och öster om Eneby. Landskapet på Södra Färingsö karaktäriseras av sin småbruket med låglänta marker omgivna av kuperad skogsterräng. Fastigheterna ligger i gränslandet mellan det öppna landskapet och skogsbrynet. De ligger vid korsningen mellan Enlundavägen och Tureholmsvägen. Bebyggelsen är ett exempel på hur en bebyggelsegrupp och samlingspunkt uppstått vid en gammal korsning och där hästgården är en identitetsbärare. Byggnaderna är 1-2 våningar med faluröd panel och sadeltak av plåt eller tegel. Stallbyggnaderna har vit, murad sockel.

Fastigheterna har tillsammans ingått i en ridanläggning som tidigare används som ridskola. På fastigheterna finns stall och tillhörande ekonomibygnader, några bostäder samt betesmark och hagar. Hästverksamheten har avvecklats och hagarna har sått obrukade de senaste åren. Enligt fastighetsägaren har jordbruk inte bedrivits på många år. De flesta av byggnaderna är tomställda men på fastigheten Skå-Eneby 2:8 hyrs några hus ut till bostadsändamål.



Figur 4. Stall och lador på Skå Eneby 1:37. Byggnaderna har vitkalkad sockel och faluröd överdel. Sökande önskar riva byggnaderna.



Figur 5. Ekonomibyggnader på Skå Eneby 1:37. Byggnaderna har faluröd panel och vita fönster. Sökande önskar riva byggnaderna.



Figur 6. Bostadshus på Skå Eneby 1:43. Byggnaden har faluröd panel med vita fönster och snickerier. Sökande önskar riva byggnaden.



Figur 7. Äldre lada på Skå Eneby 2:8 som troligtvis devis är inredd. Byggnaden har faluröd panel med vita småspröjsade fönster. Taket kröns av en spira i trä.



Figur 8. Byggnad Skå Eneby 2:8 med faluröd träpanel i två våningar. Fönstren är vita och har spröjs. Fönstren på övervåningen har välvda överstycken. Gaveln har berikats med en större småspröjsat fönster med lunettkröning. Några av byggnaderna hyrs ut för bostadsändamål.



Figur 9. Byggnad Skå Eneby 2:8 i ett-två plan. Byggnaden har faluröd panel med vita spröjsade fönster och snickerier. Några av byggnaderna hyrs ut för bostadsändamål.

Markägoförhållanden

Fastigheterna ägs av SWP fastigheter AB.

Fastighetsdata

Fastigheterna omfattar totalt cirka 20 000 kvm.

Tidigare ställningstaganden och bestämmelser

Översiktsplan

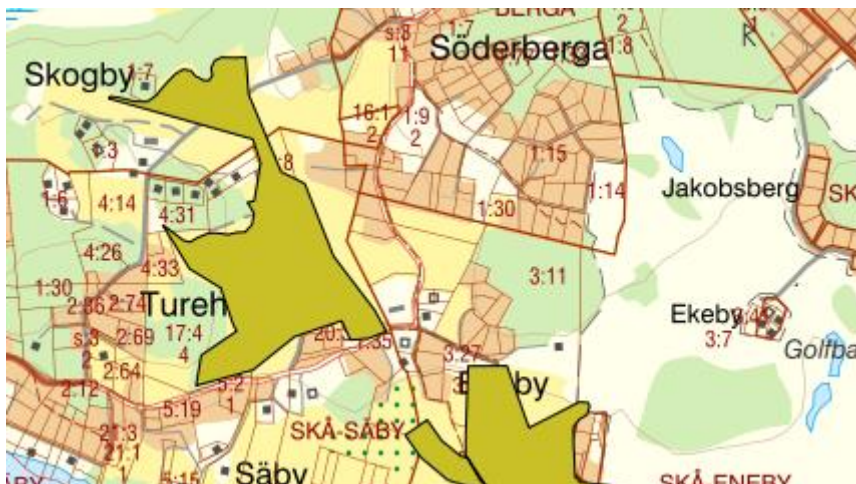
Översiktsplanen för Ekerö kommun till år 2030 – med sikte på år 2050, antogs av kommunfullmäktige den 6 mars 2018.

I översiktsplanen framförs att merparten av nyttillkommande bebyggelse 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. Generellt ska inte ny bebyggelse tillåtas inom orörda skogsområden eller på brukningsvärd jordbruksmark. Förutsättningen är även att lokalisering sker till platser där en godtagbar VA-lösning kan anordnas.

Södra Färingsö är beläget inom tätortsbandet där områden väster om Skå ridcenter pekas ut som möjligt utvecklingsområde. Området är en del av den sammanhållna bebyggelsen och ligger mellan de framtida utpekade bostadsområdena Eneby och Tureholm.

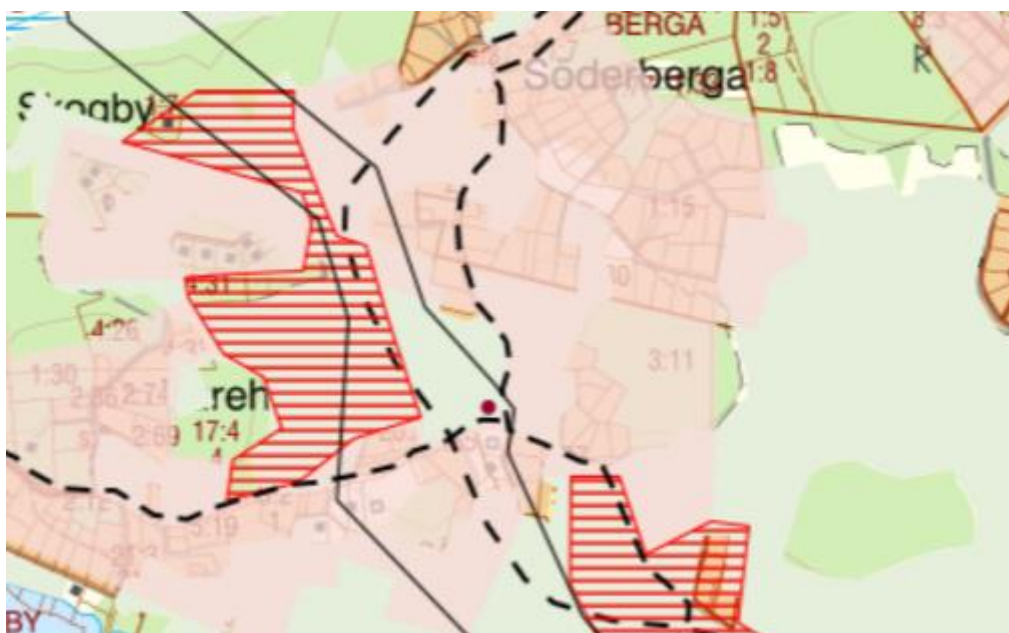
I översiktsplanen framförs att befintlig markanvändning för hästverksamhet ska bibehållas. Dock är denna hästverksamhet utpekad som en verksamhet där avvägning av motstående intressen kan bli aktuellt mellan exploateringsintresset och befintlig användning. Vidare anger översiktsplanen att inom tätortsbandet bör inte ny hästverksamhet eller motsvarande djurhållning medges. Ett antal hästanläggningar på Södra Färingsö är belägna inom eller nära områden för ny bebyggelse. Kommunen bedömer att det är så angeläget intresse att möjliggöra bostäder i goda kollektivtrafiklägen nära regioncentrum, att vissa hästanläggningar på sikt kan komma att omlokaliseras.

Översiktsplanen anger generellt att jordbruksmark i första hand ska bevaras men att utveckling inom tätortsbandet innebär att viss jordbruksmark kan komma att tas i anspråk, främst på södra Färingsö. Området ligger intill ett område där avvägning mellan jordbruksmark och ändrad användning kan innebära motstående intresse.



Figur 10. Grön markering innebär, enligt översiktsplanen, område där avvägning mellan jordbruksmark och ändrad användning kan innebära motstående intresse.

Enligt översiktsplanen ska en framtida gång- och cykelväg lokaliseras här. Vägreservat för en framtida matarled mellan södra Färingsö och Solberga i områdets närhet. En framtida kraftledningszon kan beröra området.



Figur 11. Kartbild markanvändning ÖP. Rosa innebär förtätning befintlig bebyggelse före 2030, rödrandigt innebär nytt bostadsområde. Den vänstra streckade linje vidas symbolisk placering av vägreservat, den högra visar framtida GC-väg. Heldragna linjer visar yta för framtida kraftledning.

Gällande detaljplaner

Området är inte detaljplanelagt.

Program

Området omfattas av programmet Program för Svanhagen - Söderberga på Färingsö i Ekerö kommun, dnr 2010.6. För platsen föreslås förtätning bland befintlig bostadsbebyggelse. Nya bostäder bör utgöras av småhusbebyggelse. Inom området bör hänsyn tas till fasta Skå-Eneby 1:37 m.fl.

DNR PLAN.2020.3

Utredning - Planbesked

KS 20/87

fornlämningar och gemensamma lek- och grönytor säkerställas. Befintliga verksamheter bekräftas och ges möjlighet att fortsätta utöva sina verksamheter i programförslaget.

Riksintressen

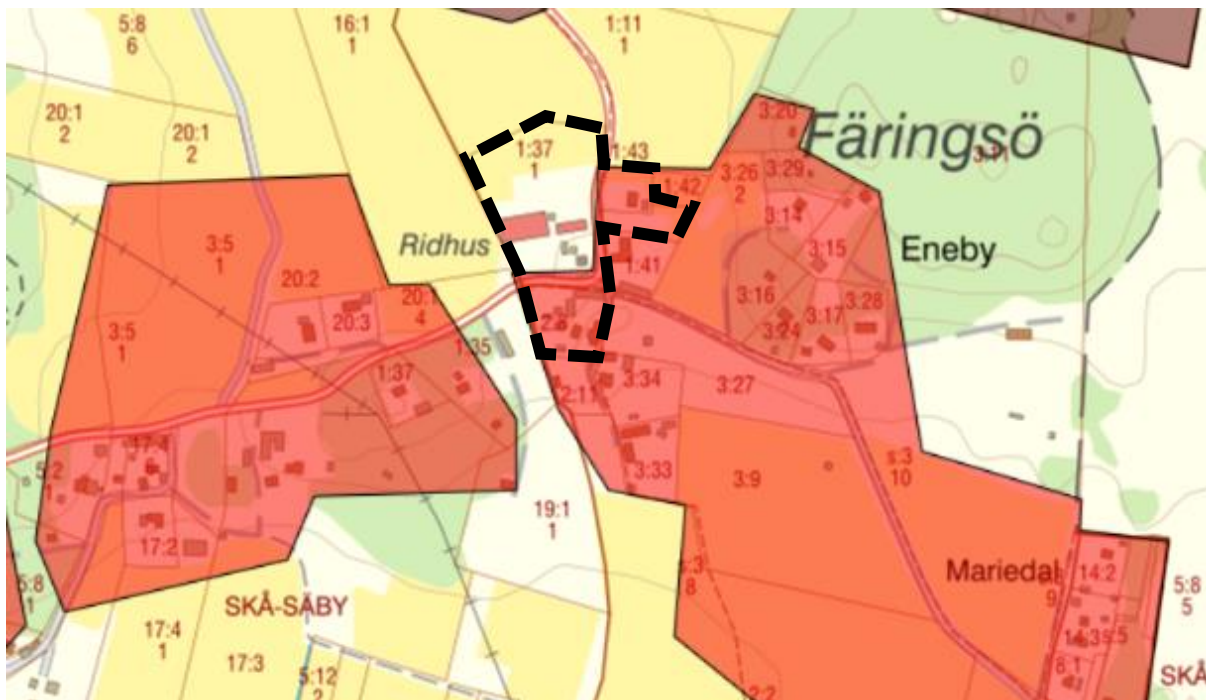
Med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns omfattas Mälaren med öar och strandområden i sin helhet av riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap MB. Inom detta riksintresse ska turismens och friluftslivets - främst det rörliga friluftslivets - intressen särskilt beaktas vid bedömningen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

VA-plan

VA-planen för Ekerö kommun, antagen av kommunfullmäktige 2013 och delvis uppdaterad 2020, fungerar som underlag för kommunens översiktsplanering. VA-planen ger också stöd i arbetet med att klara den framtida tekniska försörjningen av vatten och avlopp för såväl befintliga som ny bebyggelse.

VA-planen anger att ny bebyggelse bör i första hand uppföras i anslutning till befintliga bebyggelsegrupper och endast undantagsvis vid enstaka befintliga hus. Vid detaljplaneläggning förutsätts normalt att allmän VA-försörjning blir aktuell. En utgångspunkt i arbetet är att allmän VA-försörjning i första hand innebär anslutning till det befintliga VA-systemet. Tomter som förutsätter enskild VA-lösning ska ges en storlek (minst 2 000 m²) som motsvarar behoven och de krav som kan komma att ställas. VA ska, om inte särskilda skäl föreligger, lösas inom tomtplatsen. I områden där förutsättningar för god VA-försörjning saknas eller bedöms särskilt besvärliga är det inte tillåtet att bygga nytt.

Området är inte anslutet till det kommunala VA-nätet. Den uppdaterade VA-planen för Ekerö kommun, antagen av Kommunfullmäktige 23 juni 2020, anger att VA ska byggas ut på medellång sikt, 2026-2030 på fastigheterna Skå Eneby, 1:43, 2:8 och del av 1:37. Den västra delen av Skå Eneby 1:37 ligger i direkt anslutning till det området. Att hela fastigheten inte ingår i utbyggnadsområdet beror enligt Roslagsvatten sannolikt på att det är i nuläget en jordbruksfastighet.



Figur 12. Rött område är VA-plan prioriterat område som planeras att vara utbyggt eller påbörjat 2026-2030. Planbeskedet avser fastigheterna markerade med svart streckad linje.

Ekerö kulturmiljöprogram

Landskapet på södra Färingsö domineras av jordbruk och har en stor del senmedeltida bebyggelse. Odlingslandskapet vittnar om en långvarig jordbruksanvändning. Karaktäristiskt för Södra Färingsö är en samlad småskalig bebyggelse i skogsbyn och impediment. Hästnäringen och den pågående bebyggelseutvecklingen utgör dominerande inslag i miljön. Ekerös kulturmiljöprogram från 2015 anger följande rekommendationer vid ny bebyggelse inom södra Färingsös kulturlandskap:

- Ny bebyggelse ska ej uppföras på jordbruksmark
- Ny bebyggelse uppförs lämpligast i skogsbyn eller i anslutning till befintlig bebyggelse.
- Siktlinjer beaktas och bevaras vid exploatering
- Topografin i det öppna landskapet ska respekteras

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.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger liksom större delar av Ekerö inom den sekundära skydds zonen för Östra Mälarens ytvattentäkter, inom vilket särskilda föreskrifter ska beaktas vid exploatering. Mälaren omfattas även av Vattendirektivet, vilket innebär att nuvarande status inte får

försämras samt att åtgärdsprogram ska upprättas och genomföras.

Biotopskydd

Inga utpekade biotopskydd eller generellt biotopskydd finns dokumenterade i nuläget.

Barnkonventionen

Den 1 januari 2020 blev barnkonventionen svensk lag. Konventionen syftar till att säkerställa alla barns mänskliga rättigheter. Lagen innebär att för varje beslut som får konsekvenser för barn ska en bedömning av vad som är barns bästa göras (art. 3). Om det finns mer än ett alternativ ska den lösning väljas som bäst tillgodoser barns bästa. Vid ändrad användning av området från hästverksamhet till bostadsändamål antas det få konsekvenser för barn att barnkonsekvensutredning (BKA) ska göras.

Området har tidigare nyttjats för hästverksamhet med ridskola. Verksamheten är nedlagd och inga barn kan idag använda ytan. Enligt genomförd barnkonsekvensutredning fram kom att meddela ett positivt planbesked skulle inte påverka barnen i området negativt. Barn har inte varit delaktiga i detta beslut utan bör bjudas in att delta om ett planarbete inleds.

Fornlämningar

Området är beläget inom en yta där det kan finnas möjlig fornlämning, L2015:4930 Bytomt/gårdstomt. Länsstyrelsen ansvarar för fornlämningar och fornfynd i länet. Länsstyrelsen ska kontaktas vid arbete vid en fornlämning.

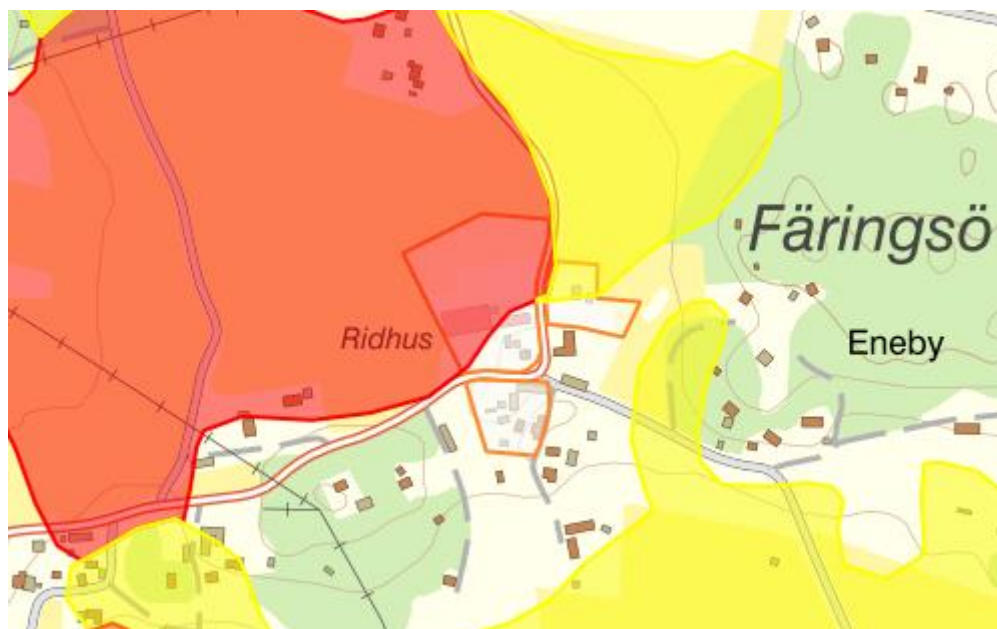


Figur 13. Bytomten är utpekad inom alla tre fastigheterna.

Jordbruksmark

Jord-och skogsbruk är av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Fastigheterna nyttjas inte idag för åkerbruk men delar av fastigheten Skå-Eneby 1:37 har använts för hästverksamhet i mindre skala de fram tills för några år sedan. Nu står hagarna obrukade. Större delen av fastigheten Skå-Eneby 1:37 är klassad enligt åkermarksgraderingen till klass 5. Större delen av

fastigheten Skå-Eneby 1:43 är klassad enligt åkermarksgraderingen till klass 3. Översiktsplanen anger generellt att jordbruksmarks ska i första hand bevaras. Området ligger dock i ett område, tätortsbandet, där avvägning mellan jordbruksmark och ändrad användning kan innebära motstående intresse. Enligt länsstyrelsens ställningstagande är all jordbruksmark brukningsvärd i ett långsiktigt perspektiv och all exploatering bör undvikas på jordbruksmark, framförallt på klass 3–5.



Figur 14. Länsstyrelsens klassificering över jordbruksmark. Röd är klass 5 och gul är klass 3. Stora delar av fastigheten Skå-Eneby 1:37 har jordbruksmark klass 5 och en mindre del av 1:43 har klass 3. Länets åkermarksgradering från 1971 där graderingen 3 representerar länet medelförhållanden och 5 är den högsta klassen.

Störningar och risker

Buller

Området ligger vid korsningen mellan Enlundavägen och Tureholmsvägen. Därmed kan det inom området finnas risk för buller. Riktvärden enligt 3§ bullerförordningen (2015:216) bör tillämpas.

Markföroreningar

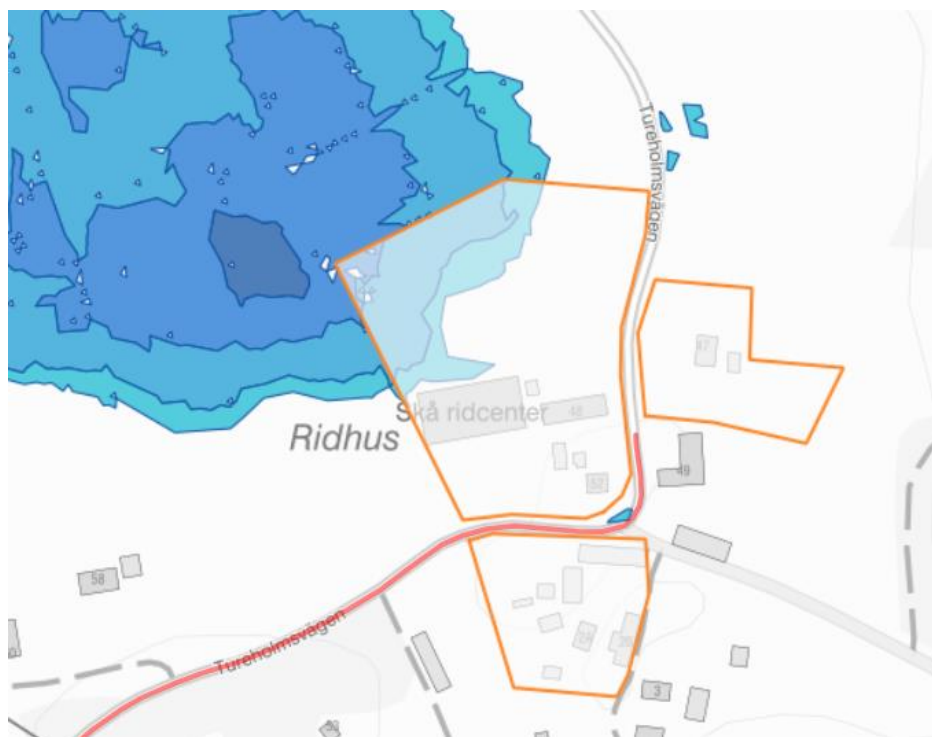
På delar av området har fruktodlingar förekommit. Därmed kan det inom området finnas risk för markföroreningar.

Radon

Fastigheterna ligger inom högriskområde för radon.

Översvämningsrisk

Delar av området ligger inom område med lågpunkter mellan 0,1-0,99 meter.



Figur 15. Delar av fastigheten Skå Eneby 1:37 ligger på mark som har lågpunkter.

Övriga förutsättningar

Natur- och kulturmiljö samt rekreation

Natur- och kulturmiljöer samt rekreationsområden är ett av Ekerö Kommuns värdebärande bidrag till Stockholmsregionens invånare. Till dessa värden räknas bland annat möjligheten till ett aktivt friluftsliv året om, med tysta naturområden och öppna landskap.

Området är en del värdefull kulturhistorisk och levande landsbygd. Det är väl synligt från värdefulla siktlinjer genom det öppna landskapet norrifrån. Andra värdefulla karaktärsdrag är de gamla slingrande vägarna och sammanhållna bebyggelsegrupper vid gårdar och äldre byar.

Service

Nära planområdet i Svanhagen finns en livsmedelsbutik, en bensinstation samt bytespunkt för bussar. Utökade service-, kontors- och handelsmöjligheter prövas i en pågående detaljplan (Svanhagen 2010.6). Vid Stenhamra och Ekerö centrum finns väl utbyggd samhällsservice. I närområdet finns Svanhagens idrottsplats, Svanängens förskola, Stenhamra skola, Skå skola, motionsspår och goflobana. Det råder brist på lekplatser i området.

Hästverksamhet

Södra Färingsö är kommunens mest hästtäta område. Hänsyn behöver tas till befintlig hästverksamhet som bedrivs i närområdet.



Figur 16. Område markerat med cerise skraffering innebär område tätort/utvecklingsområde. Inom området är Skå ridskola markerad som en stjärna vilket innebär att extra hänsyn till denna behöver tas vid en exploatering i närområdet utifall hästverksamheten finns kvar.

Översiktsplanen betonar att i områden där ridning, motion och skidåkning mm sker parallellt bör intresset för ridning tillgodoses så långt som möjligt. I många fall kan ridvägar och andra typer av motionsspår integreras, men där detta inte låter sig göras, bör separata spår anordnas.

Trafik

Fastigheterna ligger i korsningen vid Tureholmsvägen och Enlundavägen, cirka 5 km från Stenhamra. Trafiken i området understiger idag 2000 fordon per dygn. Tureholmsvägen har statlig vägghållare. Tureholmsvägen är en smal slingrande asfalterad väg omgiven av betesmark och gles bebyggelse. Enlundavägen har enskild vägghållare. Enlundavägen är en smal grusad lokalgata av lantlig karaktär.

Befintligt vägnät kommer att ha svårt att klara av en framtida utveckling av södra Färingsö både vad gäller ökad exploatering och utbyggnad av VA-nätet. En avlastande lokalgata som även möjliggör ett ökat antal tillfarter mellan Söderberga och området behöver studeras. Vägarna är en del av ett äldre vägnät som följer terrängen och gamla ägo gränser. De är en del av kulturhistoriskt värdefulla karaktärsdrag för södra Färingsö och behöver hanteras varsamt vid en förändring.

Ett vägreservat, för matarleden mellan södra Färingsö och detaljplanen för Solberga, finns enligt översiktsplanen i områdets närhet. Hänsyn till ett framtida möjliggörande av denna måste tas vid en utveckling av området eftersom dess exakta placering inte är utredd.

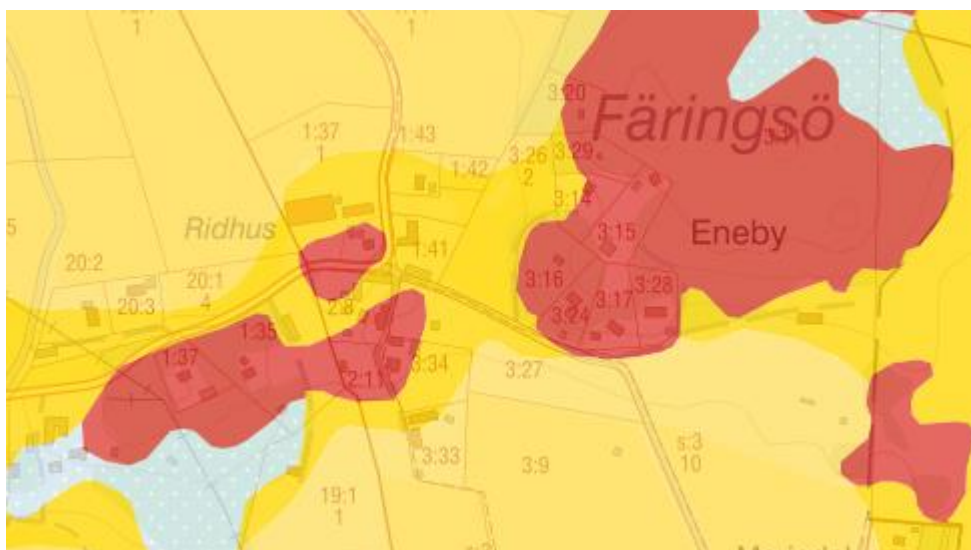
Buss 313 trafikerar mellan Svanhagen - Eriksberg. Hållplats finns invid fastigheterna. Gång- och cykelvägar saknas och behöver kompletteras nytt eller gammalt vägnät.



Figur 17. Tureholmsvägen är en del av ett äldre vägnät som följer terrängen och gamla ägogränser. Den är en del av kulturhistoriskt värdefulla karaktärsdrag för södra Färingsö.

Markförhållanden

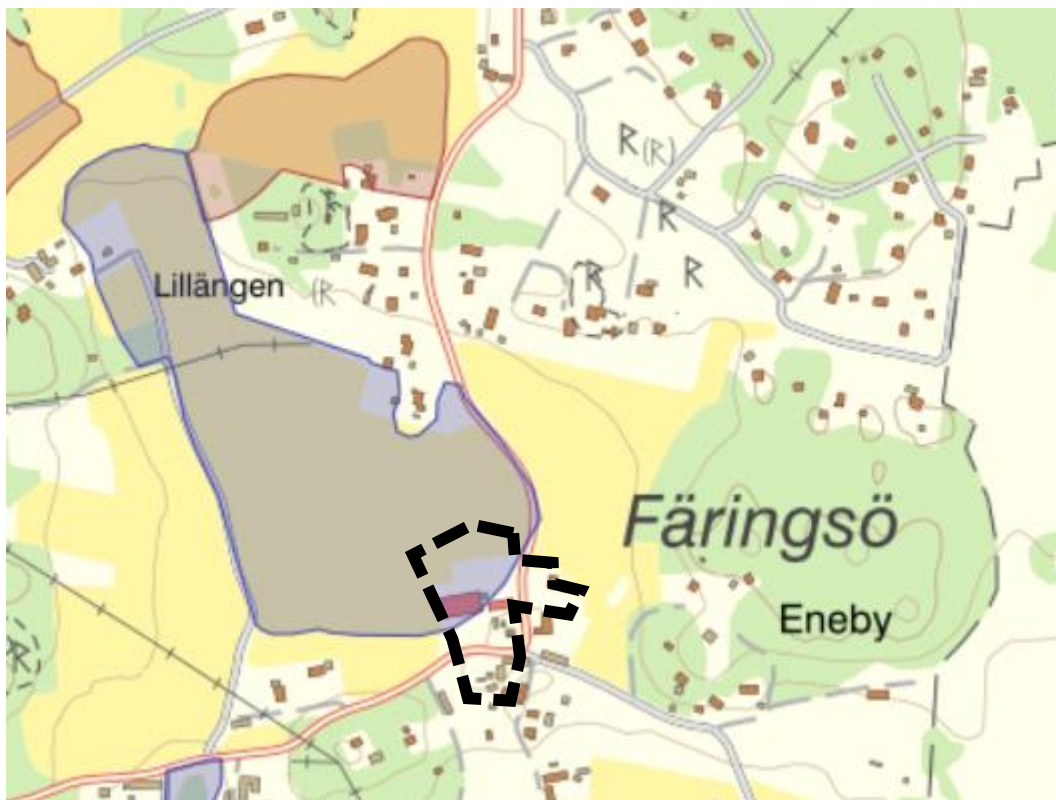
Området består enligt geologiska kartbladet (SGU) av berg, postglacial lera och silt.



Figur 18. Berg (röd), postglacial lera (gult) och silt (ljusare gult)

Markavvattningsföretag

Fastigheterna ingår i del av Eneby-Säby torrlägningsföretag. Påverkan på torrlägningsföretaget behöver utredas och samrådats i en planprocess.



Figur 19. Den lila markeringen visar torrlägningsföretaget Eneby-Säby. Streckad linje visar fastigheternas ungefärliga utbredning.

Pågående planering och exploatering i området

2014.7 Program för Skå Eneby för område där utredningsområdet ingår som en del av flera fastigheter. Programmet är vilande sedan 2016.

2010.17 Söderberga Detaljplanen innebär en förtätning av befintligt bostadsområde i Söderberga samt att de tillkommande samt befintliga fastigheterna kan anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

2007.46 Troxhammar golf. Utveckling av golfbanan samt förtätning och nya bostäder.

2020.6 Svanhagen. Detaljplanen innebär pröva förtätning av bostadsbeståndet och utveckling av verksamheter i området i samband med områdets anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Måluppfyllelse

Kommunala mål

Ekerö kommuns verksamhetsplan beskriver Ekerö kommuns politiska målsättning för verksamheten, det vill säga, majoritetens politiska vilja. De kommunala mål som kan bidra till måluppfyllelsen vid en planläggning är:

Mål 1. Medborgarnas möjligheter till dialog och inflytande ska öka.

Mål 7. Ekerö kommun ska fortsatt vara en av Sveriges bästa kommuner att åldras i.

Mål 11. Ekerö kommun är en kommun med närhet till natur, kultur och service

Mål, strategier och riktlinjer för Översiktsplanen

Föreslagen bebyggelse skulle kunna bidra till att nå kommunens mål genom att särskilt fokusera på de strategiska frågorna:

- *Attraktiva och hållbara livsmiljöer*
- *Bostadsbyggande*
- *Natur- och kulturmiljöer samt rekreationsområden*
- *Infrastruktur inklusive energitillgång*
- *Människors hälsa och säkerhet*

Konsekvenser

Miljöbedömning

Innan planarbete startar ska undersökning om betydande miljöpåverkan göras. Preliminärt bedöms ett genomförande av en detaljplan i området innebära att det kan antas få en betydande miljöpåverkan, som avses i 6 kapitlet miljöbalken, att en strategisk miljöbedömning behöver göras. Frågan om miljöbedömning och konsekvenser behöver hanteras och utvecklas vid ett planarbete.

Inriktning ny struktur och bebyggelse

Generella riktlinjer gällande mark- och vattenanvändningen

De generella riktlinjer som översiktsplanen anger för ny planerad bebyggelse och som bedöms preliminärt vara aktuella att utreda och vid behov integreras i en detaljplan för området är:

- Exploateringen ska bidra till att förbättra framkomlighet, tillgänglighet och trafiksäkerhet längs berörda tillfartsvägar
- Behov av särskilt boende för äldre eller personer med funktionsnedsättning
- Möjlighet till att ordna mötesplatser för alla åldrar, särskilt barn, unga och äldre

Förutsättningar gestaltning

Gestaltningspolicyn "Vackrare Ekerö" ska tillämpas i samband med detaljpaneläggning. Vid lokalisering, placering och utformning av ny bebyggelse ska hänsyn tas till landskapet, terräng, klimatförhållanden, natur- och kulturmiljövärden på platsen. Det innebär bland

annat att i samband med planering av ny bebyggelse ska gestaltungsprogram upprättas, kulturmiljöprogrammets riktlinjer vara vägledande och omsorg ska läggas på utformning av de allmänna platserna.

Förutsättningar ny struktur och bebyggelse

Förslaget som inkommit i ansökan strider mot kulturmiljöprogrammets rekommendationer. Bebyggelsen som föreslås påverkar utblickar mot kulturlandskap i det öppna landskapet och den gamla strukturer och bebyggelsen uttraderas. Sökande har även visat intresse för att istället utveckla en "Bullerby Skå" med karaktär av gårdskänsla vilket planeringsenheten bedömer är mer lämpligt på platsen.

En bearbetning av strukturen samt bevarande av kulturhistoriskt värdefulla byggnader skulle bättre tillvarata utblickar och den befintlig karaktär som beskriver platsens gamla historik och identitet. Bebyggelsen bör vara samlad och utveckla befintlig gårds- och bybildning.

Tillkommande bebyggelse ska inordna sig i det öppna landskapet och ta hänsyn till den befintliga miljön och den byggnadskultur som redan finns i området. Karaktärskapande byggnader bör bevaras och utvecklas. Viktiga siktlinjer och utblickar ska identifieras och tillvaratas.

Trafik

Vägarna är en del av ett äldre vägnät som följer terrängen och gamla ägo gränser. De är en del av kulturhistoriskt värdefulla karaktärsdrag för södra Färingsö och behöver hanteras varsamt vid en förändring.

Befintligt vägnät kommer att ha svårt att klara av en framtida utveckling av södra Färingsö både vad gäller ökad exploatering och utbyggnad av VA-nätet. En avlastande lokal gata som även möjliggör ett ökat antal tillfarter mellan Söderberga och området behöver studeras.

Ett vägreservat, för matarleden mellan södra Färingsö och detaljplanen för Solberga, finns enligt översiktsplanen i områdets närhet. Hänsyn till ett framtida möjliggörande av denna måste tas vid en utveckling av området eftersom dess exakta placering inte är utredd.

Gång- och cykelvägar saknas och behöver kompletteras nytt eller gammalt vägnät.

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 pröva i detaljplan och föreslår att kommunen avser att inleda en planläggning för bebyggelse på Skå-Eneby 1:37 m.fl. Detaljplanen bedöms kunna antas under år 2025.

Med reservation för att:

- Förutsättningar för lokalisering av kraftledning, vägreservatet och en ny matarväg mot Söderberga behöver utredas med hänsyn till den genuina karaktären.
- Ny bebyggelse behöver placeras och utformas varsamt med hänsyn till landskapsbild, siktlinjer, kulturmiljö och utveckla befintlig gårds- och bystruktur. Delar av befintlig bebyggelse sparas.
- Delar av jordbruksmarken på Skå-Eneby 1:37, som inte är ianspråktagen, utredas för att undantas för bebyggelse och planeras för natur för att möta det öppna landskapet och tillskapa friytor.
- Föreslagen ny exploatering minskar.
- Hänsyn tas till fornlämningar.
- Planarbetet samverkar med detaljplanen för Söderberga 20210:17.

Förutsättningar som talar för en planläggning

- Planområdet ligger inom tätortsbandet där förtätning ska ske inom befintlig bebyggelse.
- Översiktsplanen anger att denna hästverksamhet är utpekad som en verksamhet där avvägning av motstående intressen kan bli aktuellt på grund av intresset att möjliggöra bostäder i goda kollektivtrafiklägen nära regioncentrum.
- Borttagande av hästverksamhet skapar bättre förutsättningar att utveckla den del av tätortsbandet som ligger i närområdet.
- Ett helhetsperspektiv för nödvändiga trafiklösningar skulle kunna tas tillsammans med omkringliggande detaljplaner.
- Del av kommunens mark skulle kunna planläggas för bostäder, förskola eller annan verksamhet invid grönområde.
- Översiktsplanen anger generellt att jordbruksmark ska i första hand bevaras men att utveckling inom tätortsbandet innebär att viss jordbruksmark kan komma att tas i anspråk, främst på södra Färingsö.

Förutsättningar som talar mot en planläggning

- Översiktsplanen anger att befintlig markanvändning för hästverksamhet
- Ekerö kommun ska enligt ÖP ha en restriktiv hållning kring planläggning av brukningsvärd åkermark. Klass 5-jord finns inom utredningsområdet, en gradering som länsstyrelsen inte rekommenderar att exploatera.
- Förtätning kan innebära att viktiga karaktärsdrag förvanskas.

Kommunalekonomiska konsekvenser

En detaljplan bekostas av den eller dem som får nytta av den. Planavtal tecknas med markägare. Även exploateringsavtal kan komma att tecknas

mellan Ekerö kommun och markägare.

Enligt VA-planen kommer kommunalt VA att dras till området.

Tillskottet på bostäder i området och pågående planer i närområdet ställer krav på god framkomlighet för buss, bil, cyklister och fotgängare. Utvecklingsarbete avseende framtida vägnät behöver göras.

På kommunens mark (Skå Eneby 1:42 samt del av Skå-Eneby 3:26) skulle förskola, eller annan kommunal verksamhet, kunna utvecklas i samband med en eventuell dragning av parallell matargata.

Hantering av ärendet

Nämndinstans

Beslut om planbesked tas av KS.

Planprioritering

Lämplig antagandetidpunkt 2025.

Planförfarande

Planarbete ska hanteras med utökat förfarande.

Plankostnad

Sökanden bekostar framtagandet av detaljplanen.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Tommi Eriksson
Stadsbyggnadschef

Ann-Sofi Thurne Rundquist
Planarkitekt