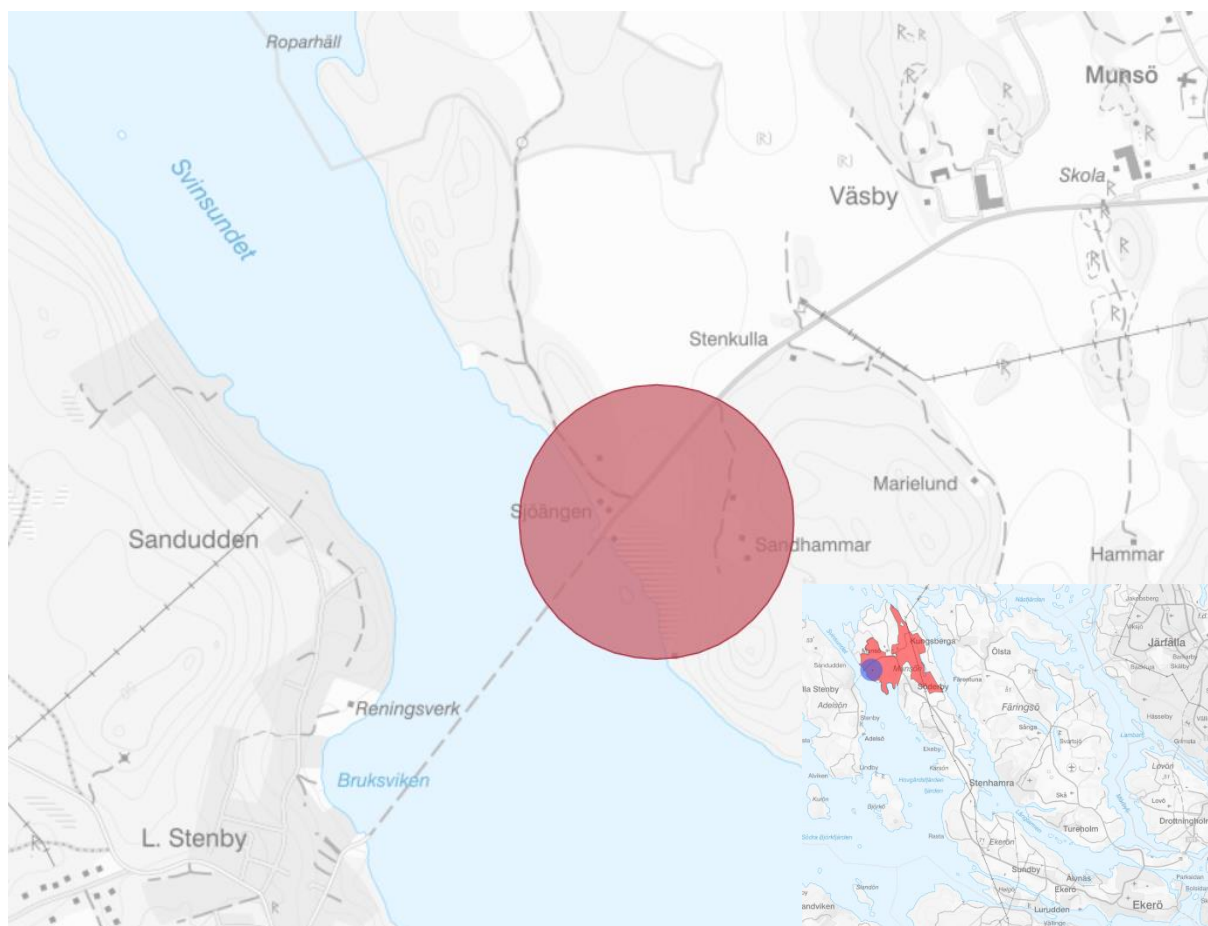


## Utredning om planbesked enligt 5 kap. 2-5 §§ PBL, för Sjöängsbyn, Munsö-Bona 1:2

Ekerö kommun, Stockholms län  
Dnr: PLAN.2020.10  
KS 20/138



Figur 1: Sjöängsbyn-område för ansökan

**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.

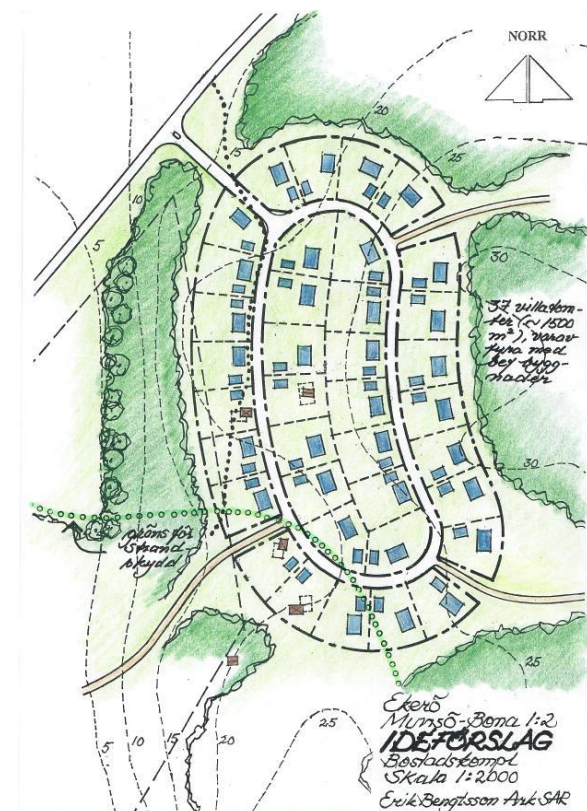
**13 kap:**

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

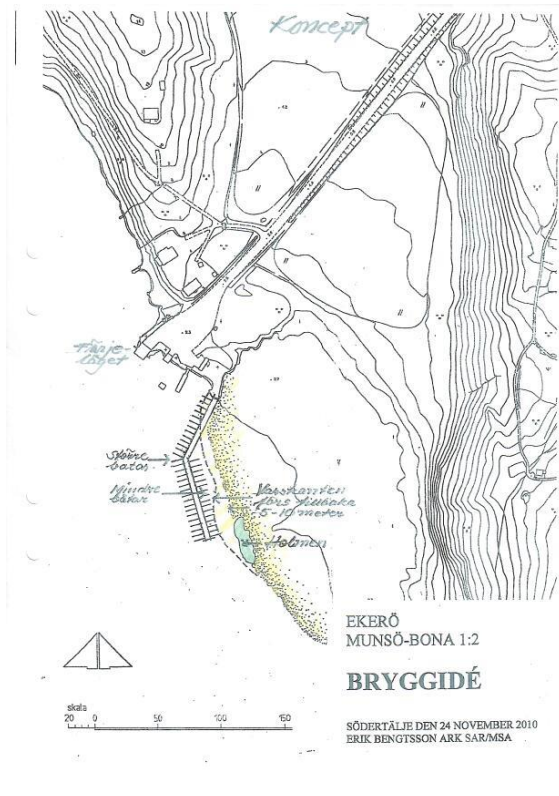
/.../

2. planbesked enligt 5 kap. 2 §,

## Begäran om planbesked



Figur 2 Del av ansökan-illustration för bostäder



Figur 3 Del av ansökan-illustration visar utveckling av färjeläget

Fastighetsägare Adam Giertha har inkommit med en begäran om planbesked 2020-09-01 för del av Munsö-Bona 1:2. Ansökan ansågs komplett 2020-09-09, efter kompletteringar. Ansökan avser en framtida utveckling av färjeläget samt tillskapandet av cirka 50 bostäder.

Området vid färjeläget önskas öppnas upp och göras tillgängligt för allmänhet och turism genom att skapa möjligheter för bad, småbåtshamn och servicefunktioner. Intentionen är att etablera ett attraktivt bostadsområde med blandad bebyggelse av radhus och parhus i närliggande området till färjeläget.

Sökande hänvisar vidare i ansökan till information som finns på kommunens hemsida under Sjöängsbyn. Se vidare på, [https://www.ekero.se/Bygga\\_bo\\_miljo/Kommunens-planarbete/Detaljplaner/Pagaende-detaljplaner/MunsoAdelso/Sjoangsbyn/](https://www.ekero.se/Bygga_bo_miljo/Kommunens-planarbete/Detaljplaner/Pagaende-detaljplaner/MunsoAdelso/Sjoangsbyn/)

## Förutsättningar

---

### Lägesbeskrivning

Munsö- Bona 1:2 ligger på norra Munsö i Ekerö Kommun. Fastigheten är belägen utanför tätortsbandet. Planområdet är beläget, ca 1,5 km från Munsö Kyrkby, i fastighetens västra del och ansluter vattnet och färja över till Adelsö. Munsö Kyrkby är utpekad i översiktsplanen som ett utvecklingsområde och lokalt centra för omgivande landsbygd.

### Markägförhållanden

Fastigheten ägs av Adam Gierdda

### Fastighetsdata

Fastigheten omfattar ca 850 ha. Aktuellt område omfattar ca 20 ha.

## 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.

Munsö-Bona 1:2 ligger utanför tätortsområde och området är utpekad i översiktsplanen som ett område för landsbygdsutveckling i strandnära läge, LIS. Intentionen med området är att det ska utvecklas med syftet att verka för näringsliv, hamn och bostäder. En utveckling förutsätter att hänsyn tas till naturvärden. Länsstyrelsen bedömer inte att det är förenligt med 7 kap 18e § miljöbalken att ange området som LIS- område. Ekerö kommun ska verka för att antalet badplatser utökas. Ekerö Kommun ska verka för att stärka och värna besöksnäringen med aktivt friluftsliv och turism.

Översiktsplanen anger att det angeläget att fler bostäder uppförs på norra Munsö, för att skapa ökat underlag för kommunal och kommersiell service. Munsö Kyrkby utgör lokalt centra för omgivande landsbygd och kan, enligt översiktsplanen, endast utvecklas med ett fåtal nya bostäder eftersom större utbyggnad medför omfattande investeringar i vatten- och avloppsledningssystem utöver kommunens nuvarande VA-plan. Sedan 2020 arbetar Ekerö Kommun med exploatörsdrivna planprocesser. Va-kostnader bekostas av exploatören.

### **Gällande detaljplan/områdesbestämmelse**

Ingen gällande detaljplan eller områdesbestämmelse finns inom planområdet. 2017-05-31 beslutade kommunstyrelsen arbetsutskott avbryta uppdrag att upprätta detaljplan för samma del av Munsö-Bona (Sjöängsbyn) med hänvisning till tidigare beräknade kostnader för planområdets VA-försörjning. Förutsättningar för VA-kostnader bedöms sedan dess ha ändrats. Sedan 2020 arbetar kommunen med exploatörsdrivna planprocesser. Kostnader för godtagbar VA-lösning ingår i arbetet med detaljplanen vilken bekostas av exploatör.

Inom hela fastigheten, Munsö.Bona 1:2, finns en befintlig detaljplan för Kvarnbyn, dp 332, som antogs i april 1982, för skola, barnstuga, tillkommande bostäder i form av villor och flerfamiljshus samt affär. Handelstomten är idag obebyggd.

### **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 m<sup>2</sup>) 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.

### *Planområdets förutsättningar för vatten och avlopp*

Planområdet är inte anslutet till kommunalt VA och bör anslutas till det befintliga Va-systemet. Området är prioriterat i den kommunala VA-plan först efter år 2040.

2017-05-31 beslutade kommunstyrelsen arbetsutskott avbryta uppdrag att upprätta detaljplan för del av Munsö-Bona (Sjöängsbyn) med hänvisning till tidigare beräknade kostnader för planområdets VA-försörjning. Förutsättningar för Va-kostnader bedöms sedan dess ha ändrats. Sedan 2020 arbetar kommunen med exploatörsdrivna planprocesser. Kostnad för utbyggnad av VA ingår i arbetet med detaljplanen vilken bekostas av exploatör. Att exploatören tar kostnaden för VA är en förutsättning för planen.

### **Barnkonventionen/Barnrättslagen**

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. Bedömningen av vad som

är barns bästa ska baseras på bland annat beprövad erfarenhet, forskning och nationella riktlinjer, men även på barns egna åsikter. Barnkonventionen innefattar även krav på barns delaktighet och inflytande i de beslut som får konsekvenser för barn (art. 12) samt krav på att inga barn får diskrimineras på grund av t ex funktionshinder eller språkkunskaper (art. 2). Därutöver har enligt barnkonventionen, barn även rätt till bland annat goda förutsättningar för en optimal utveckling, en trygg och säker uppväxt, utbildning, vila och lek.

Planområdet bedöms genom sitt lantliga läge kunna bidra till goda hälsoaspekter för barn. Barns delaktighet bör möjliggöras tidigt i detaljplanearbetet så att hänsyn till barns behov och barns bästa kan tas för platsen. Hur det ska göras i praktiken, då det är barn som först i framtiden eventuellt flyttar in till en idag helt obebyggd plats, får utredas i detaljplan.

#### *Trafiksäkerhet*

Inga eller få gång- och cykelvägar finns i planområdet. Trafikytor delas av gående och cyklande barn med fordonstrafik. Möjlighet för främst barn att gå eller cykla till badplats, kiosk och annan eventuell utveckling i färjelägre bedöms inte finnas i dagsläget.

En förutsättning för planläggning är att en sammanhållen gång- och cykelväg mellan Sjöängsbyn och Kvarnbyn utreds. Nytt bostadsområde bör möjliggöra trafiksäkra gång- och cykelväg inom bostadsområdet likväl som till och från viktiga punkter såsom skola och andra bostadsområden.

#### *Varierande boendeformer och storlekar*

Området består av skog och är idag obebyggt. Närmaste bostadsområde består till största del av villor. Vid förändrad familjesituation bör barns rätt till social trygghet kunna tillgodoses genom att möjliggöra för familjer att bo kvar i området. Detaljplanearbetet får utreda om planerad bebyggelse kan komma att bidra till det samt genom utformning tillgodose behov av tillräckliga ytor för barn.

#### **Riksintressen**

##### *Riksintresse för rörligt friluftsliv*

Hela Ekerö ingår i riksintresse för rörligt friluftsliv. Området ska planeras med hänsyn till friluftslivet och den stora betydelse som friluftslivet har för människors utevistelse.

##### *Riksintresse för flyg*

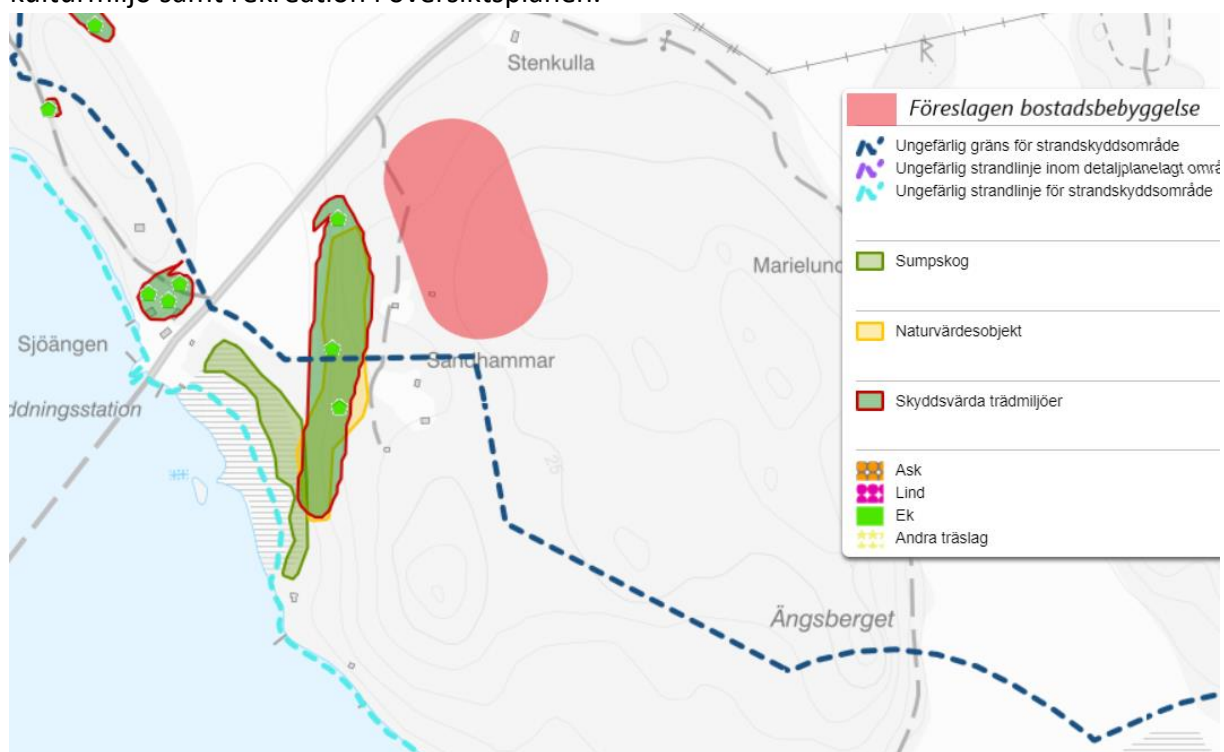
Planområdet angränsar sträcka markerat som procedurområde som används för in och utflygning till en flygplats.

#### **Kulturmiljö**

I översiktsplanen framförs att vid planering av ny bebyggelse ska det som är karaktäristiskt och värdefullt i befintlig bebyggelse och landskapsbild ska lyftas fram och värnas. Ekerö kommuns kulturmiljöprogram, för norra Munsö beskriver att landskapet på Norra Munsö i stora drag bevarat en medeltida struktur och karaktär. Planområdet angränsar till kulturhistorisk värdefull helhetsmiljö och består av skogsområden och åkermark. Hänsyn till kulturmiljö, överblickar och öppet landskapet bör tas i detaljplaneprocessen.

## Naturmiljö

Enligt Ekerö Kommuns översiktsplan ska ekologiskt känsliga områden och värdefull naturmark så långt som möjligt bevaras. I områden som består av tätortsnära natur med särskilt höga värden för rekreation och friluftsliv är kommunen huvudsakligen restriktiv mot ny bebyggelse. Vid förtätning bör naturvärden beaktas i en avvägning mot allmänna intressen. Översiktsplanen tydliggör att en utveckling av planområdet förutsätter att hänsyn tas till de naturvärden som finns i området. Planområdet är markerat som natur- och kulturmiljö samt rekreation i översiktsplanen.



Figur 2 Bilden visar föreslagen placering av bostäder i förhållande till skyddsvärd natur och strandskydd.

### Skyddsvärd naturmiljö

Del av området innefattas av skyddsvärda träd och trädmiljöer, naturvärdesobjekt och sumpskog som i detaljplan bör samrådats med Länsstyrelsen enligt MB12:6. I planområdet finns angränsande i åkermarkens norra del naturvärdesobjekt i form av 1,7 ha lövskog av biotopstyp samt ädellövmiljöer, vilka inventerades inom ramen för åtgärdsprogram för hotade arter. Söder om åkermarken finns skyddsvärd alsumpskog. Föreslagen bebyggelse ligger utanför eller angränsande områden med skyddsvärd natur. Att stor hänsyn ska tas till naturvärden är ett villkor för detaljplanen.

### Fornlämningar

Fornlämningar finns inte markerade inom planområdet. Ett flertal fornlämningar och fornminnesområden finns i närliggande områden som angränsar planområdet. Detaljplan ska föregås av utredning.

### Strandskydd

Hela färjelägrät och delar av ansökan för bostäder ligger inom gränsen för strandskydd. Del av ansökan för bostäder berörs av utökat strandskyddsområde. Inom strandskyddat område är det förbjudet att:

- uppföra nya byggnader
- ändra byggnader eller sätta upp andra anläggningar eller anordningar som avhåller allmänheten från att röra sig där,
- gräva, spränga eller på annat sätt förbereda för sådana byggnationer
- utföra andra åtgärder som kan skada växt- och djurliv.

En bedömning om särskilda skäl kan ge dispens från strandskyddet görs av Länsstyrelsen i detaljplaneprocessen. Bestämmelser om vilka krav som ska vara uppfyllda för att strandskyddet ska kunna upphävas finns i miljöbalkens sjunde kapitel och i plan- och bygglagens fjärde kapitel.

#### *Vattenskyddsområde*

Planområdet ligger till skillnad från större delar av Ekerö inte 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.

#### *Översvämningsrisk*

Del av ansökan som rör färjelägrät ligger lägre än 2,7 meter över Mälarens medelvattentillstånd vilket är Länsstyrelsen rekommendation för lägsta grundläggning nivå för ny bebyggelse vid Mälaren. Vid planläggning ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat rik för översvämning. Detaljplan får utreda färjelägräts utveckling vidare hänsyn till risk för översvämning.

### **Rekreation, friluftsliv och turism**

#### *Ekerökilen*

Ekerökilen omfattar ett småbrutet mäljarlandskap på Munsö, Kärsö, Ekerö, Lindö, Lovö och Kärsö. Inom Ekerökilen finns flera olika upplevelsevärden och sociala rekreationsvärden, exempelvis trolska naturmiljöer, skogskänsla, utblickar och öppna landskap, variationsrikedom, kulturhistoriska och levande landsbygd. Planområdet ingår i Ekerökilen och upplevelsevärden och sociala rekreationsvärden bör beaktas i detaljplanen.

#### *Hästverksamhet*

På norra Munsö, men inte i direkt anslutning till planområdet, finns större stall eller hästgård. Ridstigar som anlagts av markägare eller andra kan finnas inom eller angränsande till planområdet. Översiktsplanen anger att hästnäring prioriteras på landsbygd utanför lokala centra. Ridstigar inom och i anslutning till planområdet bör ses över i detaljplanen.

#### *Friluftsliv och rekreation*

Översiktsplanen beskriver att i landsbygd utanför lokala centra prioriteras turism och friluftsliv. Med friluftsliv avses områden med höga naturvärden, på rimligt avstånd från



större städer. Områden nyttjas för friluftsliv och rekreation i huvudsak för helgutflykter. Planområdet består av värdefull skog och natur vilken bedöms som viktig för friluftsliv och rekreation. Friluftsliv med låg ljudnivå beskrivs kunna utgöra en särskild kvalitet vilket bör tas tillvara på i detaljplanearbetet. Planområdet angränsar Adelsö och vattenområde som är utpekade av översiktsplanen som intressant för friluftsliv.

#### *Turism*

Intentionen för planområdet, enligt översiktsplanen, är att det ska utvecklas med syfte att verka för näringsliv, hamn och bostäder. Det anges som viktigt att i områden som lockar besökare upprätta besöksplatser för information, parkering, service som toaletter, sophantering och café etc. Färjeläggret bedöms av planeringsenheten som en besöksplats med närhet till vandringsled, vattenvägar, naturreservat och kollektivtrafik. Färjeläggret är även en hållpunkt där människor stannar till på vägen till Adelsö för att invänta färja.

#### *Vandringsled*

Vandringleden ansluter färjeläggret som ingår i planområdet. Ekerö-Munsö II, är en ca 15 km lång vandringsled som går mellan Kärsösund och Sjöängen. Leden följer Munsös norra kust och ansluter färjeläggret vid Sjöängen. På andra sidan vattnet och färjan ansluter Adelsöleden. Vandringleden ingår i kommunens arbete med friluftsliv, turism och rekreation.

#### *Småbåtshamn*

I dagsläget finns ingen småbåtshamn i planområdet. Småbåtshamn ingår i ansökan för del som rör färjeläggret. Det bedöms ligga i linje med både översiktsplanens intentioner och får utredas vidare i detaljplanearbetet. En småbåtshamn ingår i vattenområde utpekade av översiktsplanen som intressant för friluftsliv.

#### *Badplats*

Vattenområde som ingår i ansökan är utpekade av översiktsplanen som intressant för friluftsliv. Badplats ingår i ansökan vilket bedöms ligga i linje med både översiktsplanens intentioner för området och att kommunen ska verka för fler badplatser.

### **Kommunikationer**

#### *Gång- och cykelvägar*

Inga eller få gång- och cykelvägar finns i planområdet. Trafikytorna delas av gående och cyklande barn och vuxna med fordonstrafik. Vägen är obefintlig på Ekerövägen. Möjlighet för främst barn att gå eller cykla till badplats, kiosk och annan eventuell utveckling i färjeläggret bedöms inte finnas i dagsläget. En förutsättning för planläggning är att sammanhållna gång- och cykelvägar mellan Sjöängsbyn och Kvarnbyn utreds.

#### *Fordonstrafik*

Ekerövägen leder förbli planområdets föreslagna bostadsområde som idag nås via avfart in på grusväg och ner till färjeläggret. Vägen är statligt ägd. Få möjligheter att parkera finns vid färjeläggret. Hur kollektivtrafik och besökare som stannar till ska samsas om ytorna får utredas vidare i detaljplan.

## **Störningar och risker**

### *Radon*

Planområdet ligger till största del utanför riskområden för radon. Del av planområde, färjelägrät, ligger inom högriskområde enligt Ekerö Kommuns Radonriskkarta med förhöjd gammastrålning.

### *Markföroreningar*

I del av planområde som rör färjelägrät finns punkt för potentiell markförorening(EBH).

### *Buller*

Buller får utredas vidare i detaljplan. Hänsyn bör tas till den låga ljudnivå som beskrivs kunna utgöra en särskild kvalitet till friluftsliv.

## **Pågående planering och exploatering i området**

---

### **Planbesked för del av Munsö-Bona 1:2 (KS16/163)**

2017-06-12§95 togs beslut av kommunstyrelsens arbetsutskott att avse upprätta detaljplan för del av Munsö:bona 1:2 (Kvarnbyn), söder om befintligt bostadsområde, Kvarnbyn. Detaljplanen är prioriterad för 2020. Fastighetsägare Adam Giertta inkom med en ny begäran om planbesked 2020-09-01 och den var komplett 2020-09-09. Ansökan avser främst en ändring av lokalisering på den önskade framtida utökningen av Kvarnbyn med ca 15 bostäder. Vidare arbete med detaljplanen styrs av politiskt beslut på ansökan om planbeskedet, vilket preliminärt väntas tas beslut för på kommunstyrelsens sammanträde 2020-11-17.

## Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

---

### Bedömning

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

Planeringsenheten bedömer att förslaget är lämpligt att arbeta vidare med och föreslår att kommunen avser att inleda en planläggning för bebyggelse på del av Munsö-Bona 1:2, Sjöängsbyn.

Förutsättningar för planläggning är att

- en sammanhållen gång- och cykelväg utreds mellan planområdet och Munsö Kyrkby
- exploatören tar kostnader för Va-lösning
- hänsyn tas till naturvärden inom planområdet

### Förutsättningar som talar för en planläggning

- Intentionen med området, enligt översiktsplanen är att det ska utvecklas i syfte att verka för näringsliv, hamn och bostäder
- Fler bostäder anses enligt ÖP, nödvändigt för Kvarnbyns utveckling till lokalt centrum men Kvarnbyn kan bara utvecklas med ett fåtal bostäder.
- Förutsättningar för Va-kostnader bedöms ändrats sedan 2017

### Förutsättningar som talar mot en planläggning

- Länsstyrelsen bedömer inte att det är förenligt med 7 kap 18e § miljöbalken att utveckla området för landsutveckling i strandnära läge- område
- Skyddsvärd natur finns i delar av planområdet.

## Hantering av ärendet

---

### Nämndinstans

Beslut om planbesked tas av KS.

### Planprioritering

Lämplig antagandetidpunkt 2023.

### Planförfarande

Planarbete ska hanteras med utökat förfarande.

### Plankostnad

Sökanden bekostar framtagandet av detaljplanen.

---

Stadsbyggnadsförvaltningen

Tommy Eriksson  
Stadsbyggnadschef

Cecilia Nordkvist  
Planarkitekt

Bilaga:

Ansökan om planbesked för Munsö-Bona 1:2, 2020-09-01