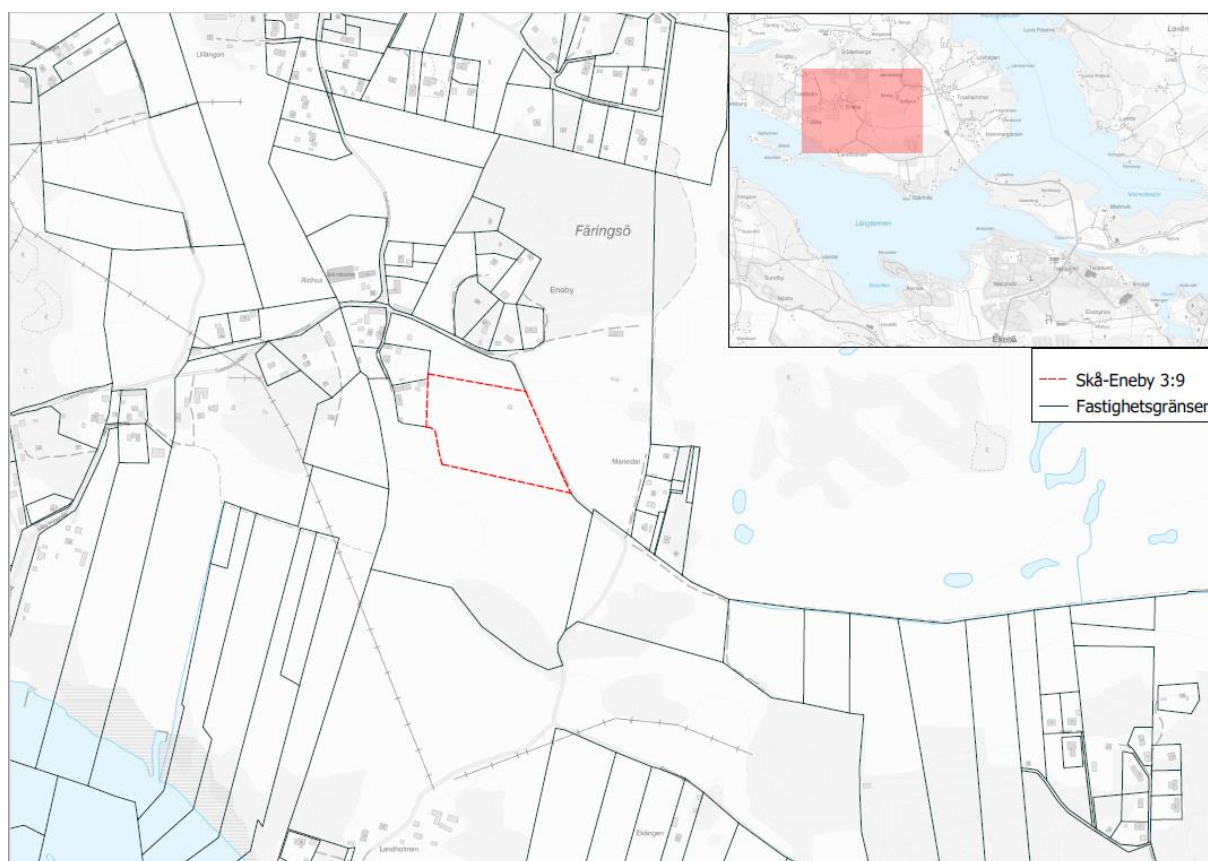


Utredning om planbesked enligt 5 kap. 2-5 §§ PBL, för Skå-Eneby 3:9

Ekerö kommun, Stockholms län
Dnr: PLAN.2020.11
KS 20/185



Röd linje visar ungefärlig fastighetsgräns för Skå-Eneby 3:9 och utredningsområdet.

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:

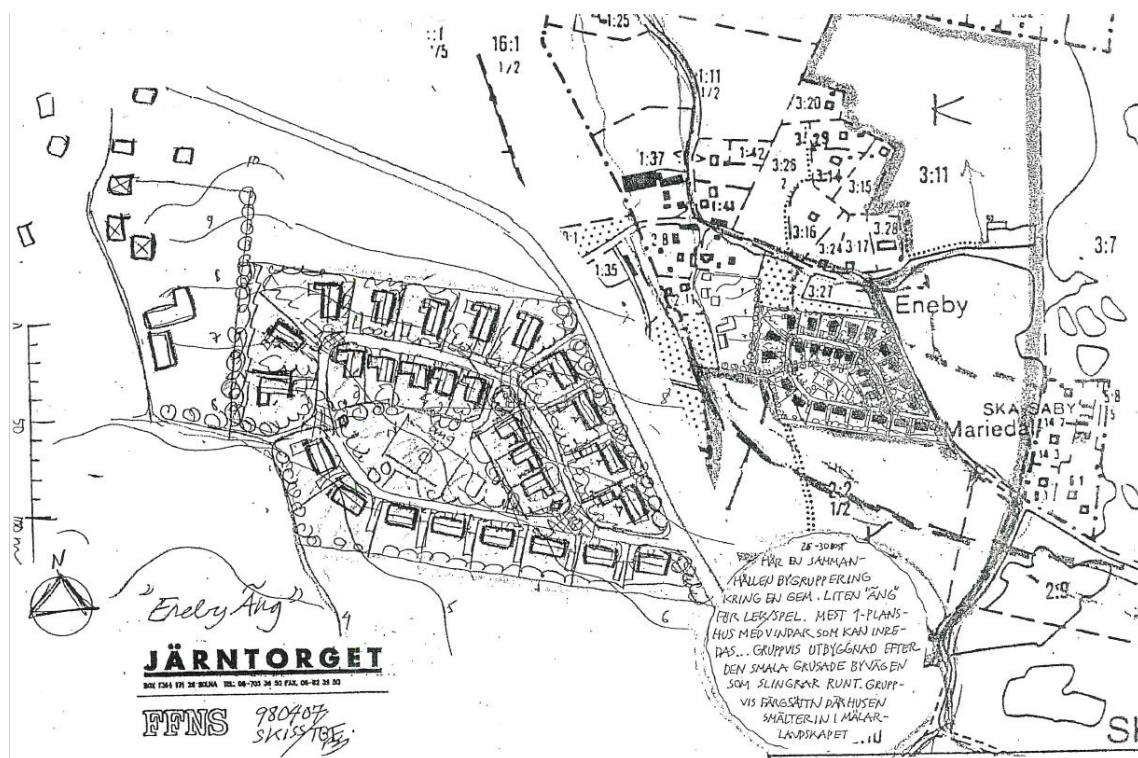
2 § Kommunala beslut enligt denna lag får inte överklagas i den del de avser

/.../

2. planbesked enligt 5 kap. 2 §,

Begäran om planbesked

Fastighetsägaren till Skå-Eneby 3:9, Järntorget Bostad AB, inkom med ansökan den 4 december 2020. Ansökan var komplett när den inkom till kommunen. Ansökan avser utveckla området med 27 envåningshus med inredd vind samt lokalgata och gemensam yta för lek på Skå-Eneby 3:9. Sökanden önskar att ingå i planarbetet för Skå-Eneby 2:10 som fått positivt planbesked KS 18/141.



Figur 1. Illustrations-skiss på föreslagen utveckling av Skå-Eneby 3:9, inkom till kommunen från Järntorget Bostad AB 2020-12-04.

Förutsättningar

Lägesbeskrivning

Skå-Eneby 3:9 ligger vid Enlundavägen på Södra Färingsö, sydöst om Skå ridcenter. Fastigheten ligger i ett landskap typiskt för Södra Färingsö, öppet landskap omgivet av kuperad skogsterräng. Bebyggelsen i området är placerad i odlingslandskapets bryn. Tidigare har Skå-Eneby 3:9 använts för jordbruk och är idag obebbyggd. När fastigheten köptes av nuvarande ägare 1996 bedrevs inget jordbruk och har sedan dess endast temporärt använts som betesmark för häst. Idag används fastigheten varken för jordbruk eller något annat. I norr, på andra sidan om Enlundavägen, finns villabebyggelse i skogsbrynet. I väst och sydöst finns både jordbruksfastigheter och villabebyggelse. Mot öst och söder sträcker sig jordbrukslandskapet ut mot Troxhammar golfklubb och ner mot Mälaren-Långtarmen.



Figur 2. Skå-Eneby 3:9 är markerad med orange linje. Norr om fastigheten finns villabebyggelse i skogsbrynet. Även i väst och sydöst finns befintlig villabebyggelse. I övrigt är fastigheten omgiven av jordbruksmark. Söderut ligger Långtarmen, Mälaren.

Närmsta busshållplats är idag Eneby, cirka 170 meter norr om området, som har en turtäthet med nästan en avgång per timme. Ungefär 1 kilometer norr om området finns Svanhagens hållplats med tätare avgångar, cirka 3 - 5 per timme. Vid Svanhagen finns även närmsta matvarubutik och bensinstation. Cirka 4 kilometer norr om området finns närmsta återvinningscentral och till Ekerö centrum är det cirka 6 kilometer.

Markägförhållanden

Skå-Eneby 3:9 ägs av Järntorget Bostad AB.

Fastighetsdata

Ansökan avser hela Skå-Eneby 3:9 som är totalt 24 735 kvadratmeter.

Tidigare ställningstaganden och bestämmelser

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 måluppfyllelse vid en planläggning är:

Mål 1. Medborgarnas möjlighet till dialog och inflytande

Mål 11. Ekerö 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:

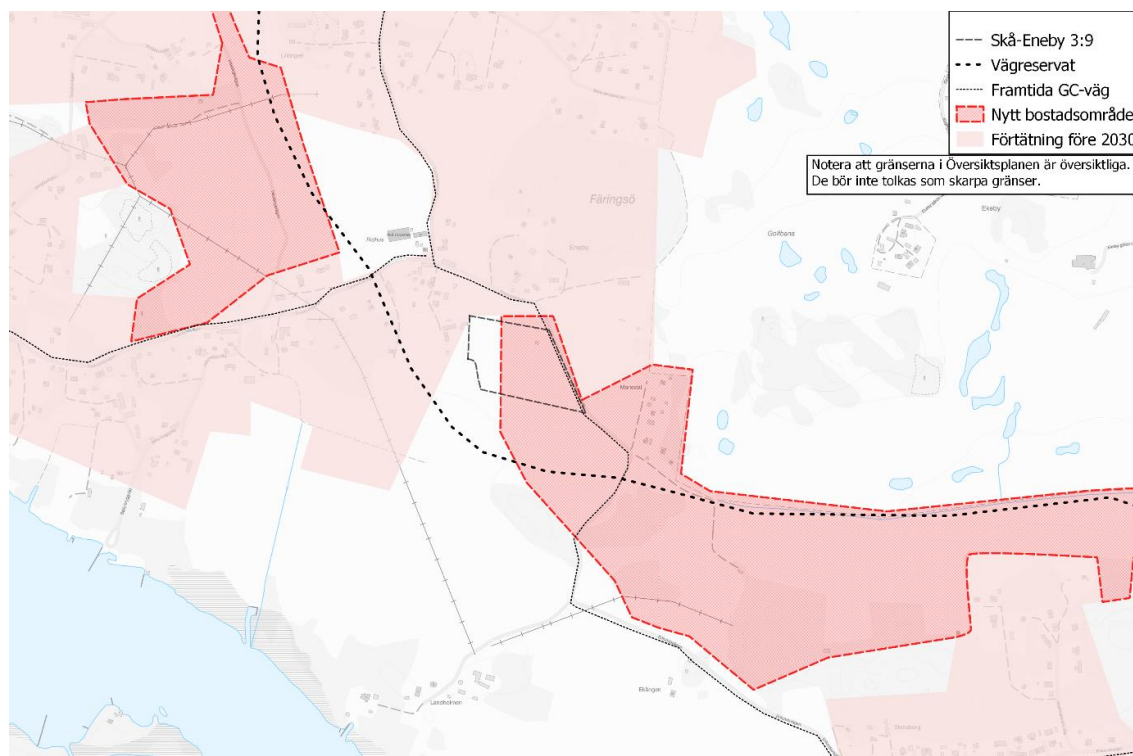
- Attraktiva och hållbara livsmiljöer
- Bostadsbyggande
- Människors hälsa och säkerhet

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 bör ske inom tätortsbandet. I tätortsbandet 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 bör inte tillåtas inom orörda skogsområden. Jordbruksmark ska i första hand bevaras. Att utveckla tätortsbandet och lokala centra innebär dock att viss jordbruksmark kan komma att tas i anspråk, se avsnitt *Jordbruksmark*. Förutsättningen är även att lokalisering sker till platser där en godtagbar VA-lösning kan anordnas.

Skå-Eneby 3:9 är beläget inom tätortsbadet och större delen av fastigheten ingår i det område mellan Färingsö trä och Söderberga som pekats ut som nytt bostadsområde i översiktsplanen. I översiktsplanen har en framtida gång – och cykelväg lokaliserats intill området och även ett vägreservat. Vägreservatet föreslås bli en huvudväg mellan Svanhagen och Enlunda som kan avlasta Färentunavägen och även kunna utgöra ett kollektivtrafikstråk.



Figur 3. Markanvändning utpekad i översiktsplan.

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 i första hand bör uppföras i anslutning till befintliga bebyggelsegrupper.

Området är inte anslutet till kommunalt VA idag. Kommunens VA-plan anger att VA ska byggas ut till området på medellång sikt. Det innebär en utbyggnad år 2026 – 2030.

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). Bedömningen görs att beslutet inte får påtagliga direkta eller indirekta konsekvenser för barn och det behöver därför inte göras en barnkonsekvensanalys i det här skedet. En barnkonsekvensutredning bör göras integrerat under planarbetet för att tidigt och kontinuerligt utveckla projektet med barnens bästa i fokus.

Riksintressen enligt Mb kap 4

Mälaren med öar och strandområden har höga natur- och kulturvärden med stor betydelse för friluftsliv och turism. Området (ink. hela Ekerö kommun) är därför upptaget i miljöbalken som riksintresse, vilket medför att turismens och friluftslivets intressen särskilt skall beaktas vid bedömning av tillstånd för exploatering eller andra ingrepp i miljön. Alla planområden bör därför bedömas utifrån deras påverkan på riksintresset rörligt friluftsliv.

Kulturmiljö

I översiktsplanen framförs det att vid planering av ny bebyggelse ska det som är karaktäristiskt och värdefullt i befintlig bebyggelse och landskapsbild lyftas fram och värnas. Odlingslandskapet på Södra Färingsö och de öppna vidsträckta vyerna är ett värdefullt karaktärsdrag. Bebyggelsen på Södra Färingsö är ofta placerad i odlingslandskapets bryn.

Ekerö kommuns kulturmiljöprogram beskriver att odlingslandskapet på Södra Färingsö vittnar om en långvarig jordbruksanvändning. Karaktäristiskt för Södra Färingsö är en samlad bebyggelse i skogsbrunn och på impediment. Landskapsbilden har utvecklats från att domineras av frukt- och trädgårdsnäringen, med sina odlingar och bebyggelse, till att nu ha dominerande inslag av hästnäring och den pågående bebyggelseutvecklingen. Kulturmiljöprogrammet rekommenderar att ny bebyggelse inte bör uppföras på jordbruksmark, utblickar i kulturlandskapet bör beaktas och bevaras vid exploatering och topografin i det öppna landskapet bör respekteras.

Fornlämningar

Fornlämningar är skyddade enligt Kulturmiljölagen. Fornlämningar finns inte markerade inom området men finns utpekade i närområdet. Detaljplan bör föregås av utredning/förundersökning.

Natur

Hela fastigheten utgörs av jordbruksmark. I fastighetsgräns mot norr, öst och syd finns alléer som kan omfattas av biotopskydd, se avsnitt *Biotopskydd*. Enligt Ekerö kommuns översiktsplan ska ekologiskt känsliga områden och värdefull naturmark så långt som möjligt bevaras. Vid förtätning bör naturvärden beaktas i en avvägning mot allmänna intressen. En utredning behöver tas fram och områden av särskilt höga värden bör bevaras.

Skyddsvärd naturmiljö

Inom fastigheten finns inte skyddsvärd natur som i detaljplan bör samrådas med Länsstyrelsen enligt MB12:6.

Biotopskydd

Vissa små mark- och vattenområden, som är värdefulla livsmiljöer för hotade djur- eller växtarter eller är särskilt skyddsvärda, har ett generellt biotopskydd i hela landet, enligt 7 kap 11 § MB. Biotoperna utgörs av alléer, trädrader, källor, odlingsrösen, pilevallar, småvatten, våtmarker, stenmurar och åkerholmar mindre än ett halvt hektar.

Definitionen av en allé är lövträd planterade i en enkel eller dubbel rad som består av minst fem träd längst en väg eller det som tidigare utgjort en väg eller ett i övrigt öppet landskap. Träden ska till övervägande del utgöras av vuxna träd. Inom Skå-Eneby 3:9 finns alléer/trädrader i fastighetsgräns mot norr, öst och väst. Alléer utgör viktiga restprodukter i ett i övrigt rationaliserat landskap och har stor betydelse som tillflyktsorter, spridningskorridorer och ledlinjer för olika växt- och djurarter. Alléerna mot norr och öst kan ses på kommunens tidigaste ortofoto från 1958 och har alltså en högre ålder än så. Allén i söder kan ses på ortofoto från 1971.

Vattenskyddsområde

Stora delar av Ekerö ligger inom den sekundära skyddszone 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. Området ligger inom det sekundära vattenskyddsområdet.

Markavvattning

Markavvattningsföretag finns i närområdet, Eneby-Säby tf i nordväst och Eneby-Säby-Skogsby tf. i Mariedal i öst. Planprocessen får utreda vidare om och hur planen påverkar markavvattningsföretagen.

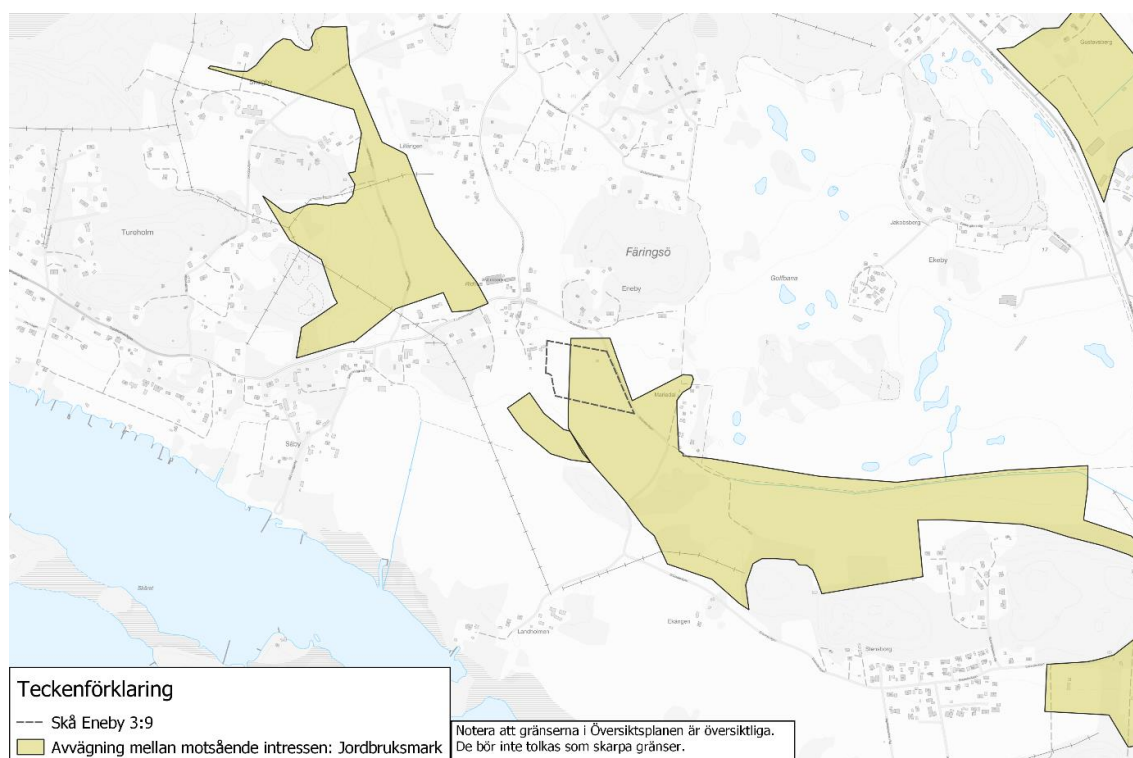
Översvämningsrisk

Vid planläggning ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat risk för översvämnings. Mark för ansökan är inte lägre än 2,7 meter över Mälarens medelvattentillstånd vilket är Länsstyrelsen rekommendation för lägsta grundläggning nivå för ny bebyggelse vid Mälaren. I Länsstyrelsens Lågpunktskartering finns flödesackumulationslinjer utpekade i området. Dessa visar hur ytavrinning kan se ut vid stora regnmängder. Vid planarbete bör denna fråga utredas och hanteras.

Jordbruksmark

Området utgörs av jordbruksmark klass 3, enligt Länsstyrelsens gradering för brukningsvärd jordbruksmark med skala 1 – 5. I Stockholms län bör exploatering undvikas på jordbruksmark som är klass 3 – 5 i åkermarksgraderingen samt på naturbetesmarker. Enligt miljöbalken får jordbruksmark endast exploateras om det finns ett väsentligt samhällsintresse och det inte är möjligt att lokalisera exploateringen till ett annat område. Generellt gäller en restriktiv hållning gentemot bebyggelse på brukningsvärd jordbruksmark i Ekerö kommun.

I arbetet med översiktsplanen har avvägningar gjorts mellan motstående allmänna intressen. För området har exploateringsintresset prioriterats högre än jordbruksmark. Kommunen bedömer att byggande av nya bostäder och verksamheter nära regioncentrum och i goda kollektivtrafiklägen, utgör ett väsentligt samhällsintresse. Kommunen bedömer vidare att bättre förutsättningar för levande landsbygd, utveckling av näringsliv och turism samt befolkningsunderlag för service, skolor, mötesplatser och kollektivtrafik, sammantaget utgör väsentliga samhällsintressen. Utbyggnad i eller i anslutning till befintliga tätorter, lokala centra och befintliga bebyggelsegrupper, stödjer en långsiktigt hållbar och robust samhällsutveckling.



Figur 4. Avvägning mellan motstående intressen utpekad i översiktsplan, jordbruksmark.

Rekreation, friluftsliv och turism

Hästverksamhet

Ungefär 150 meter nordväst om området finns Skå ridcenter. Ett antal hästanläggningar på Södra Färingsö är belägna inom eller när områden för ny bebyggelse. Kommunen bedömer att det är ett så angeläget intresse att möjliggöra bostäder i goda kollektivtrafiklägen nära regioncentrum, att vissa hästanläggningar på sikt kan komma att omlokaliseras.

Hästverksamheten vid Skå Ridcenter har avvecklats och hagarna har stått obrukade de

senaste åren. Kommunstyrelsen beslutade att ge positivt planbesked för Skå-Eneby 1:37 m.fl. KS20/87, i syfte att pröva ny bebyggelse för bostadsändamål och därmed ändra markanvändning från ridanläggning.

Trafik

Området nås idag via Enlundavägen som är en smal grusad lokalgata av lantlig karaktär. Enlundavägen sträcker sig från Skå ridcenter till Färentunavägen vid Färingsö trä. Från villabebyggelsen som omfattas av detaljplan för Skå-Eneby 1:3 m.fl. och österut är vägen asfalterad. Vägen är enskild och ägs av Eneby-Enlunda vägsamfällighet. Söder om Skå-Eneby 3:9 finns ett vägreservat utpekat i översiktsplanen som planeras bli en huvudväg mellan Svanhagen och Enlunda, via Söderberga och Eneby. Förbindelsen kan avlasta Färentunavägen och även utgöra ett kollektivtrafikstråk. Vägreservatets sträckning är översiktligt placerad i översiktsplanen och kan komma att få en annan dragning.

I översiktsplanen har en framtida gång- och cykloväg pekats ut som passerar området. Trafikytor på Enlundavägen delas idag av cyklister, gångtrafikanter och bilar.

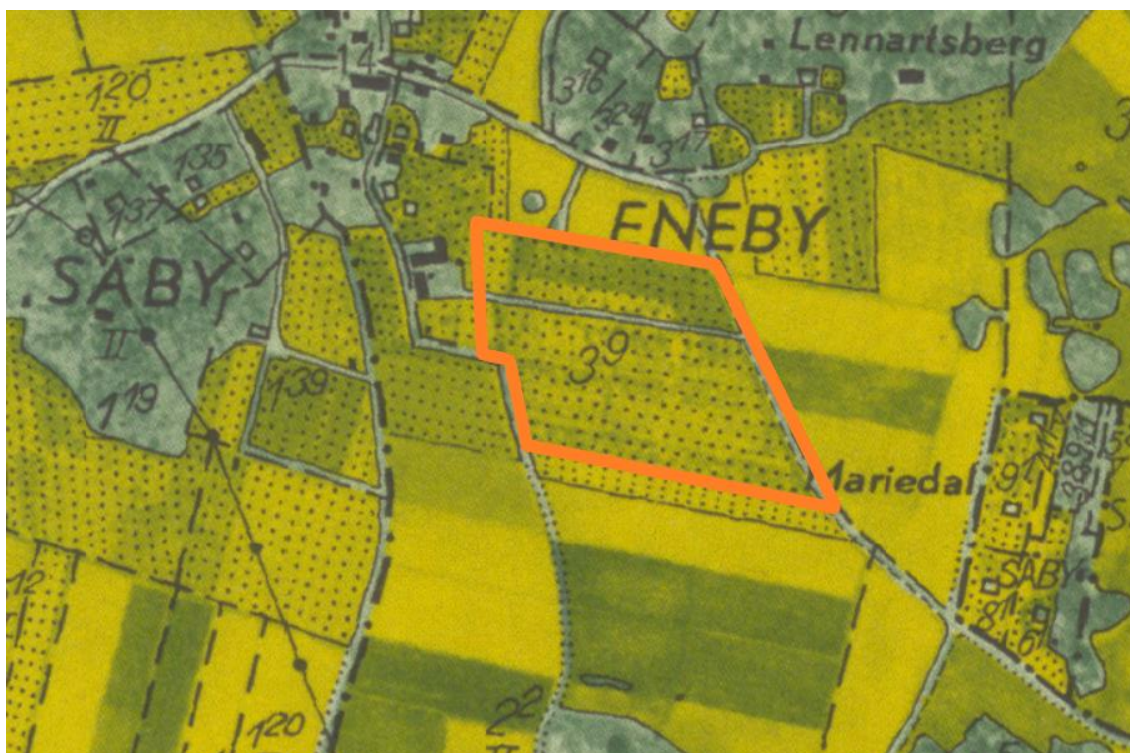
Störningar och risker

Radon

Enligt radonriskkartan är området till störst del ett lågriskområde för radon. En mindre del av fastigheten bedöms som högriskområde och för kringliggande mark bedöms risken för radon som hög.

Markföroreningar

Den ekonomiska kartan tillsammans med ortofoto från 1958 visar att det har bedrivits jordbruk/odling på fastigheten. Prickad mark på den ekonomiska kartan visar frilandsodling, vilket bekräftas av ortofotot från 1959. Den typen av verksamhet indikerar att det kan finnas markföroreningar på platsen och planarbetet bör inledas med en miljöteknisk markundersökning.



Figur 4. Ekonomiska kartan 1971. Prickad mark visar frilandsodling men även vanliga villaträdgårdar



Figur 5. Ortofoto från år 1958

Geotekniska förhållanden

Området består enligt geologiska kartbladet (SGU) av lera – silt.

Buller

Preliminärt bedöms området vara ringa exponerat av buller. Buller får utredas vidare i detaljplan.

Fastighetsgränser

Fastighetsgränsen för Skå-Eneby 3:9 är osäker och kan behöva utredas vid en planläggning.

Pågående planering och exploatering i området

1. Planbesked för Skå-Eneby 2:10 KS 18/141

KSau har beslutat om positivt planbesked och avser att inleda en planläggning för Skå-Eneby 2:10 i syfte att pröva en utbyggnad av 180 bostäder. Planprocessen föreslås inledas med ett program som utreder det utpekade vägområdet med kringliggande utbyggnadsområde, och skall resultera i en lämplig etappindelning för kommande detaljplaner.

2. Planbesked för Skå-Eneby 1:37 m.fl.KS20/87.

Kommunstyrelsen beslutade att ge positivt planbesked för Skå-Eneby 1:37 m.fl. i syfte att pröva ny bebyggelse för bostadsändamål och ändra markanvändning från ridanläggning.

3. Detaljplan för Söderberga 1:9 m.fl. KS10/101

Området ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Här planeras för en förtätning av området med villor, radhus, kedjehus och mindre flerbostadshus.

4. Detaljplan för Svanhagen KS10/46

Området ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet och i samband med det undersöks möjligheterna till att bygga fler bostäder och verksamheter.

5. Detaljplan för Stjärtnäs KS10/50

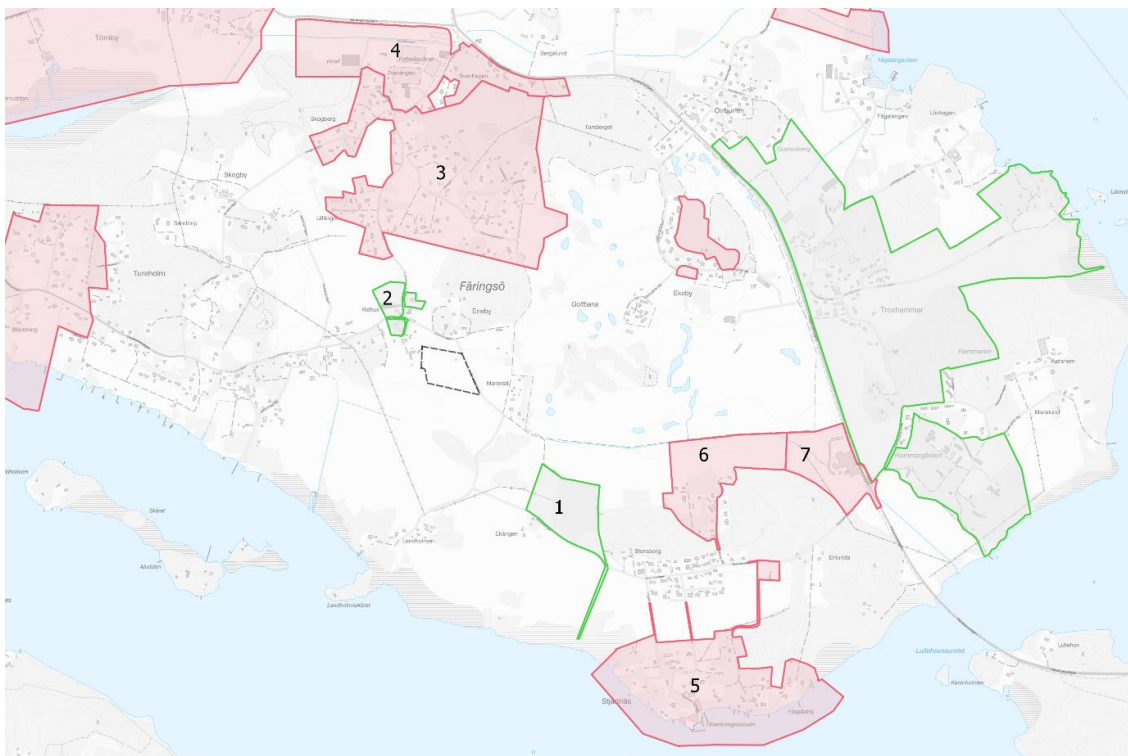
Området ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet och i samband med det förtätas med bostäder och ett vandrarhem. Den befintliga varvsverksamheten ska kunna fortsätta och utvecklas i området.

6. Detaljplan för Norra Enlunda (Söderberga 1:36 med flera) KS12/132

Detaljplan för nya bostäder och verksamheter i samband med det utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp.

7. Detaljplan för Troxhammar 7:2 med flera (Enlunda småindustriområde) KS15/195

Kommunen planerar att ge plats åt fler verksamheter bredvid nu K-bygg (före detta Färingsö trä). Här ska det även gå att bygga en cirkulationsplats i korsningen Färentunavägen/Enlundavägen/Troxhammar byväg och gång- och cykelväg längs Enlundavägen.



Figur 10. Visar pågående planering och exploatering i området som redovisas ovan. Grön linje visar område för planbesked, röd linje visar område för planuppdrag. Svartstreckad linje visar fastighetsgräns för Skå-Eneby 3:9.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Förslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner och kan bidra till att uppfylla flera av kommunens mål. I översiktsplanen utgör fasigheten en del av ett större sammanhängande område utpekad som nytt bostadsområde längs reservatet för en ny huvudväg för södra Färingsö. Planprocessen ska föregås av ett program alternativt en fördjupning av översiktsplanen som utreder det utpekade vägreservatet med omkringliggande utbyggnadsområden.

Området utgörs av jordbruksmark klass 3. I arbetet med översiktsplanen har avvägningar gjorts mellan motstående allmänna intressen. För området har exploateringsintresset prioriterats högre än jordbruksmark. Bebyggelse kan dock få stor påverkan på den visuella upplevelsen av landskapet. Exploatering ska förhålla sig till platsens omgivning och förutsättningar. Siktlinjer och topografi ska tas tillvara.

Frågor att arbeta vidare med under planprocessen:

- Då det behövs ett helhetsgrepp om vägreservatet och det stora utbyggnadsstråket ska detaljplanen föregås av ett program alternativt en fördjupning av översiktsplanen.
- Enlundavägen har inte kapacitet för den exploatering som planeras i området. Ny bebyggelse är endast lämplig om utbyggnad av vägreservatet har säkerställts.
- Utblickar och möte med landskapet beaktas och bevaras vid exploatering. Topografin och det öppna landskapet ska respekteras.

- Tillkommande bebyggelses skala, placering, utformning och dess förhållande till kringliggande natur och bebyggelse ska studeras vidare. Föreslagen exploatering bör minska.
- De eventuellt biotopskyddade alléerna bevaras och skyddas vid exploatering.

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer, under villkor att de förutsättningar som anges i planbeskedet följs, att området är lämpligt att prövas vidare genom detaljplan.

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att kommunen avser att inleda en planläggning för bebyggelse på Skå-Eneby 3:9.

Kommunalekonomiska konsekvenser

En detaljplan bekostas av den eller dem som har nytta av den. Planavtal och exploateringsavtal tecknas mellan Ekerö kommun och markägaren.

Tillskottet på bostäder ställer krav på tillgänglig service, kollektivtrafik och kommunalt VA. Utvecklingsarbete avseende framtida vägnät behöver göras. Enligt VA-planen kommer kommunalt VA att dras fram till området.

Förutsättningar som talar för en planläggning

- Fastigheten ligger inom tätortsbandet och är till största del utpekad som nytt bostadsområde i översiktsplanen.
- Kommunen har i översiktsplanen bedömt att för området så är det allmänna intresset av exploatering större än det allmänna intresset att bevara jordbruksmarken.
- Området ligger i anslutning till befintlig bebyggelse.
- Kommunalt vatten och avlopp är i VA-planen planerat att anläggas till fastigheten år 2026 – 2030.
- Gång- och cykelväg samt ny huvudled är i översiktsplanen placerat intill fastigheten.

Förutsättningar som talar mot en planläggning

- Kommunens kulturmiljöprogram rekommenderar att ny bebyggelse inte ska placeras på jordbruksmark.
- Den visuella tåligheten för bebyggelse är låg, vilket innebär att bebyggelse kan ha stor påverkan på den visuella upplevelsen av landskapet. Bebyggelse kan innebära att värdefulla karaktärsdrag förvanskas och siktlinjer i det öppna landskapet bryts.
- Enlundavägen har inte kapacitet för den exploatering som planeras i området. Förslaget är endast lämpligt om utbyggnad av vägreservatet säkerställts.

Hantering av ärendet

Nämndinstans

Beslut om planbesked tas av Kommunstyrelsen.

Planprioritering

Lämplig antagandetidpunkt 2027.

Planförfarande

Planarbete ska hanteras med standardförfarande.

Plankostnad

Sökanden bekostar framtagande av detaljplanen.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Tommie Eriksson

Julia Uhrdin