

Kommunstyrelsen

Tobias Öberg
Planarkitekt
Tobias.oberg@ekero.se

Kravspecifikation gällande Detaljplan för Norra Enlunda (Söderberga 1:36 med flera)

Dnr KS12/132

Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen beslutar att avgränsa planområdet för Detaljplan för Norra Enlunda (Söderberga 1:36 med flera) till skogsmark och befintligt bebyggelseområde enligt karta bifogad beslutsunderlaget.
2. Kommunstyrelsen godkänner kravspecifikation gällande Detaljplan för Norra Enlunda (Söderberga 1:36 med flera)
3. Besluten ska gälla förutsatt att Kommunfullmäktige beslutar att godkänna markanvisningsavtal med Prowor Fastighetsutveckling Stockholm AB.

Sammanfattning av ärendet

Detaljplan för Norra Enlunda (Söderberga 1:36 med flera) har varit på samråd under höst/vinter 2017. Inför granskning ska planen hanteras enligt Ekerö kommuns rutiner för exploatörsdrivna planprocesser. En kravspecifikation har tagits fram för det fortsatta arbetet med detaljplanen. Kravspecifikationen innehåller preliminära ställningstaganden kring vilka utredningar som krävs samt kommunens önskemål om utveckling och syfte med detaljplanen. Planeringsenheten bedömer att det som beskrivs i kravspecifikationen är det som behövs för att i planprocessen säkerställa att föreslagen ny bebyggelse lokaliseras till mark som är lämplig för ändamålet och kan uppfylla intresset av en god helhetsverkan. Den kravspecifikation som tagits fram omfattar ett mindre område än det planförslag som var på samråd. Planområdet måste därför avgränsas i förhållande till samrådsförslaget för att kravspecifikationen ska kunna användas på ett effektivt sätt för att ta fram planhandlingar.

Planområdet föreslås avgränsas till de södra delarna av det planförslag som var på samråd. Genom de norra delarna går i Ekerö kommuns översiktsplan från 2018 gå ett vägreservat för en ny väg mellan Enlundakorset och Svanhagen. Den mest lämpliga lokaliseringen, utformningen och förvaltningen av en ny väg bör utredas i ett större sammanhang innan detaljplanearbete för de norra delarna fortgår. De norra delarna av området är vidare beroende av att Detaljplan för Troxhammar 7:2 med flera (Enlunda småindustriområde)

vinner laga kraft för att trafikförsörjas. De södra delarna av planområdet kan trafikförsörjas genom det befintliga vägnätet och är inte beroende av Detaljplan för Troxhammar 7:2 med flera (Enlunda småindustriområde).

Ett markanvisningsavtal bedöms nödvändigt för att samordna utvecklingen av området, underlätta genomförandet av detaljplanen samt ge exploatören incitament att bekosta planläggningen. Teknik- och exploateringsenheten föreslår i ett ärende i kommunfullmäktige att markanvisningsavtal ska tecknas mellan kommunen och exploatören.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande – Kravspecifikation gällande Detaljplan för Norra Enlunda (Söderberga 1:36 med flera), 2021-04-22.

Kravspecifikation gällande Detaljplan för Norra Enlunda (Söderberga 1:36 med flera), 2021-04-22.

Karta – Föreslagen plangräns, Detaljplan för Norra Enlunda (Söderberga 1:36 med flera), 2021-04-06

Ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2012-06-12 § 93 att ge stadsarkitektkontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för Söderberga 1:36 med närliggande fastigheter. Under 2016 påbörjades planarbete och planen var på samråd under höst/vinter 2017.

Kommunstyrelsen beslutade, 2019-10-22 § 132, att detaljplanearbete för Norra Enlunda, som beställts av en extern exploatör, får fortgå under förutsättning att nytt planavtal tecknas där det framgår att kommunens kostnader för planarbetet ska finansieras av exploatören. 2020-11-17 § 132 beslutade kommunstyrelsen att planeringsenhetens förslag på kravspecifikationer ska redovisas till planutskottets medlemmar och att det definitiva beslutet om kravspecifikationer tas av kommunstyrelsen.

Kravspecifikationen innehåller kommunens önskemål om utveckling och syfte med detaljplanen avseende bland annat friytor, struktur, gestaltning samt hälsa och säkerhet. Vidare innehåller den preliminära ställningstaganden kring vilka utredningar och andra underlag som krävs. Kravspecifikationen innehåller även information om val av förfarande, vilka som ingår i kommunens projektgrupp och en preliminär tidplan. Planeringsenheten bedömer att det som beskrivs i kravspecifikationen är det som behövs för att i planprocessen säkerställa att föreslagen ny bebyggelse lokaliseras till mark som är lämplig för ändamålet och kan uppfylla intresset av en god helhetsverkan.

Ett markanvisningsavtal bedöms nödvändigt för att samordna utvecklingen av området, underlätta genomförandet av detaljplanen samt ge exploatören incitament att bekosta planläggningen. Teknik- och exploateringsenheten föreslår i ett ärende i kommunfullmäktige att markanvisningsavtal för kommunens mark i planområdet ska tecknas mellan kommunen och exploatören.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostäder, att bevara höga naturvärden samt ge befintliga samt tillkommande bostäder möjlighet att ansluta till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Bebyggelsestrukturen ska ta sitt ursprung i landskap, topografi och natur.

Inom planen ska ges möjlighet till varierade boendeformer så som enbostadshus, parhus, radhus och eventuellt mindre flerbostadshus.

Arkitekturen ska utgå från hållbarhet, platsen samt Ekerös identitet och arkitekturhistoria. I planarbetet ska det utredas om det finns några kopplingar till de traditionella kulturmiljöerna att lyfta fram. Ny bebyggelse ska ta hänsyn till de stråk och kopplingar som finns samt framhäva de kvaliteter som finns i området. Viktigt är att känslan av skogens täthet, bykaraktär och upplevelsen av hus i natur tas i beaktande. Området ska upplevas som en helhet.

Genom de norra delarna av det nuvarande planområdet går i Ekerö kommuns översiktsplan från 2018 ett vägreservat för en ny väg mellan Enlundakorset och Svanhagen. Mest lämplig lokalisering, utformning och förvaltning av en framtida väg bör utredas innan planarbetet fortgår i dessa delar. Vidare ska trafikförsörjning av detaljplaneområdets norra delar ske via intilliggande Detaljplan för Troxhammar 7:2 med flera (Enlunda småindustriområde). Dessa omständigheter innebär att detaljplanearbete för de norra delarna inte bör fortgå innan förutsättningarna för vägreservatet är utredda samt att Detaljplan för Troxhammar 7:2 med flera (Enlunda småindustriområde) måste vinna laga kraft innan bebyggelse i de norra delarna är lämplig. De södra delarna av planområdet är dock inte beroende av en ny väg eller Detaljplan för Troxhammar 7:2 med flera (Enlunda småindustriområde) och kan trafikförsörjas via det befintliga vägnätet.

Beslutet expedieras till
Stadsbyggnadsförvaltningen

Tommie Eriksson
Miljö- och Stadsbyggnadschef

Emma Embretsen
Planeringschef