

Kommunstyrelsen

Cecilia Nordkvist
Planarkitekt
cecilia.nordkvist@ekero.se

Förnyat planuppdrag - Detaljplan för fastigheterna Stockby 2:34, 4:68 med flera (Sjöhäll)

Dnr KS21/237

Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen beslutar att avsluta pågående planarbete KS 10/29 avseende detaljpaneläggning för fastigheterna Stockby 2:34, 4:68 med flera (Sjöhäll).
2. Kommunstyrelsen beslutar att ge ett nytt uppdrag avseende detaljpaneläggning för Stockby 2:34, 4:68 m.fl. (Sjöhäll) i syfte att möjliggöra för nya bostäder, anslutning till allmänt VA-nät och en utveckling av natur- och parkområden i området samt utöka planområdet och möjliggöra för både enskilt och kommunalt huvudmannaskap.

Sammanfattning av ärendet

Planeringsenheten föreslår att det befintliga uppdraget om detaljpaneläggning för Stockby 2:34, 4:68 m.fl. (Sjöhäll) avslutas och att ett nytt uppdrag ges av Kommunstyrelsen. Planeringsenheten bedömer att ett nytt uppdrag är det som behövs för att möjliggöra för både enskilt och kommunalt huvudmannaskap i samma detaljplan. Planens genomförande förutsätter att detaljplanen startas om och hanteras med gällande PBL. Vidare ska planområdet utökas för att kunna säkerställa god vattentillförsel till området. Nuvarande planstridig spillvattenstation söder om planområdet behöver ingå, bekräftas och uppdimensionering av spillvattenstationen möjliggörs inom planen för att säkerställa genomförandet.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande – Förnyat uppdrag - Detaljplan för fastigheterna Stockby 2:34, 4:68 m.fl. (Sjöhäll), 2021-11-04

Bilaga 1 - Illustrationskarta, 2021-09-23

Ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2010-03-30§66 att ge stadsarkitektkontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för Stockby 2:24 m.fl (Sjöhäll). Planarbetet beslutades

inledas med program. Kommunstyrelsens arbetsutskott godkände 2011-09-20 § 129 programhandling för Sjöhall (Stockby 2:24 m.fl.), och uppdrog åt stadsarkitektkontoret att ta fram detaljplan för Stockby 2:24, del av 4:48 m.fl. (Sjöhall). Detaljplanen syftar till att möjliggöra för nya bostäder inom området, ansluta befintliga och tillkommande bostäder till det kommunala VA-nätet samt möjliggöra en utveckling av natur- och parkområden som finns i området, däribland badplatsen vid Stockbybadet. För framtagandet av detaljplanen har äldre plan- och bygglagen (1987:10) (ÄPBL) tillämpats.

Planens syfte är att möjliggöra för nya bostäder, en utveckling av natur- och parkområden samt ansluta området till det allmänna VA-nätet. Samråd genomfördes 2 oktober – 30 oktober 2012 och utställning 10 november - 8 december 2014. Under utställningen framkom synpunkter på otydligheter gällande huvudmannaskap, skötsel och ansvar. ÄPBL anger att huvudmannaskapet antingen måste vara helt kommunalt eller helt enskilt i ett och samma planbeslut. Planen avser enskilt huvudmannaskap men att kommunen, till största del, ska sköta NATUR eftersom båtnadsvillkoret inte uppnås. I plankartan finns idag NATUR på kommunal, privat och samfällad mark. Föreslagna genomförandelösningar för allmän platsmark går bara att genomföra om kommunen äger marken som kommunen ska sköta. För föreslagna genomförandelösningar är det dessutom nödvändigt att kommunen, samtliga fastighetsägare och vägföreningen är överens om förfarandet. Överenskommelse har inte nåtts.

Planeringsenheten bedömer att pågående planarbete bör avslutas och att ett nytt planuppdrag ges som utgår från gällande Plan- och bygglagen (PBL). Gällande PBL möjliggör för olika huvudmän för olika allmänna platser inom samma detaljplan och är nödvändighet utifrån planens syfte och genomförande. Huvudmannaskap behöver därutöver hanteras i enlighet med tydlighetskravet i Plan- och Bygglagen.

Planeringsenhetens bedömning är att ett utökat planområde är nödvändigt för att säkerställa genomförande och anslutning till allmänt VA. VA-lösningen är beroende av en spillvattenstation belägen i Alviken, söder om planområdet. Spillvattenstationen är placerad inom strandskydd på område med användning NATUR och saknar idag planstöd. Nödvändig uppdimensionering av spillvattenstationen ryms inte inom befintlig detaljplan för Björkudden/Alviken, dp 769, eller i pågående planuppdrag, KS12/51 (ÄDP). Spillvattenstationen behöver ingå, bekräftas och dess uppdimensionering möjliggöras inom planen för att säkerställa genomförandet. Planeringsenheten föreslår därför att planområdet för Sjöhall utökas men gör bedömningen att dessa ändringar är för stora för att genomföras i pågående detaljplan KS 10/29.

Planeringsenhetens bedömning är att det kvarstår viktiga utredningar att genomföra för det framtida fortsatta planarbetet. Det som framöver är av särskild vikt att utreda och hantera är de geologiska förhållandena, utredning av potentiellt förorenad mark, juridisk hantering av markavvattningsföretag, komplettering av dagvattenutredning, och naturinventering, samt en trafikutredning gällande framkomlighets- och trafiksäkerhetsanalys. Därutöver bör, i ett omarbetat förslag, förrättningskostnader i samband med omprövning av gemensamhetsanläggningar gentemot möjliga byggrätter inom kommunägd mark studeras.

Ett nytt planuppdrag kan bidra till att uppfylla ett flertal av Ekerö kommuns mål, genom att i planprocessen förbättra kommunens möjligheter att ta hänsyn till ett miljöperspektiv i fler beslut samt förenkla regler och underlätta byggprocesser. Att planen tas fram enligt gällande PBL speglar den bygglovsprövning som ska göras idag. Planuppdraget kan även studera möjlighet att anpassa strandskyddet efter kommunens behov och förutsättningar samt betona gestaltningen och de arkitektoniska värdena vid nyproduktion. Vidare bedöms det uppfylla översiktsplanens intentioner om att utveckla området för tätbebyggt område före år 2030.

Beslutet expedieras till

Stadsbyggnadsförvaltningen, Planeringsenheten

Tommy Eriksson
Miljö- och stadsbyggnadschefCecilia Nordkvist
Planarkitekt