

## Utredning om planbesked enligt 5 kap. 2-5 §§ PBL, för Ekerö-Sundby 1:60 och Stavsund 1:2

Ekerö kommun, Stockholms län

Dnr: PLAN.2021.17

KS 22/55

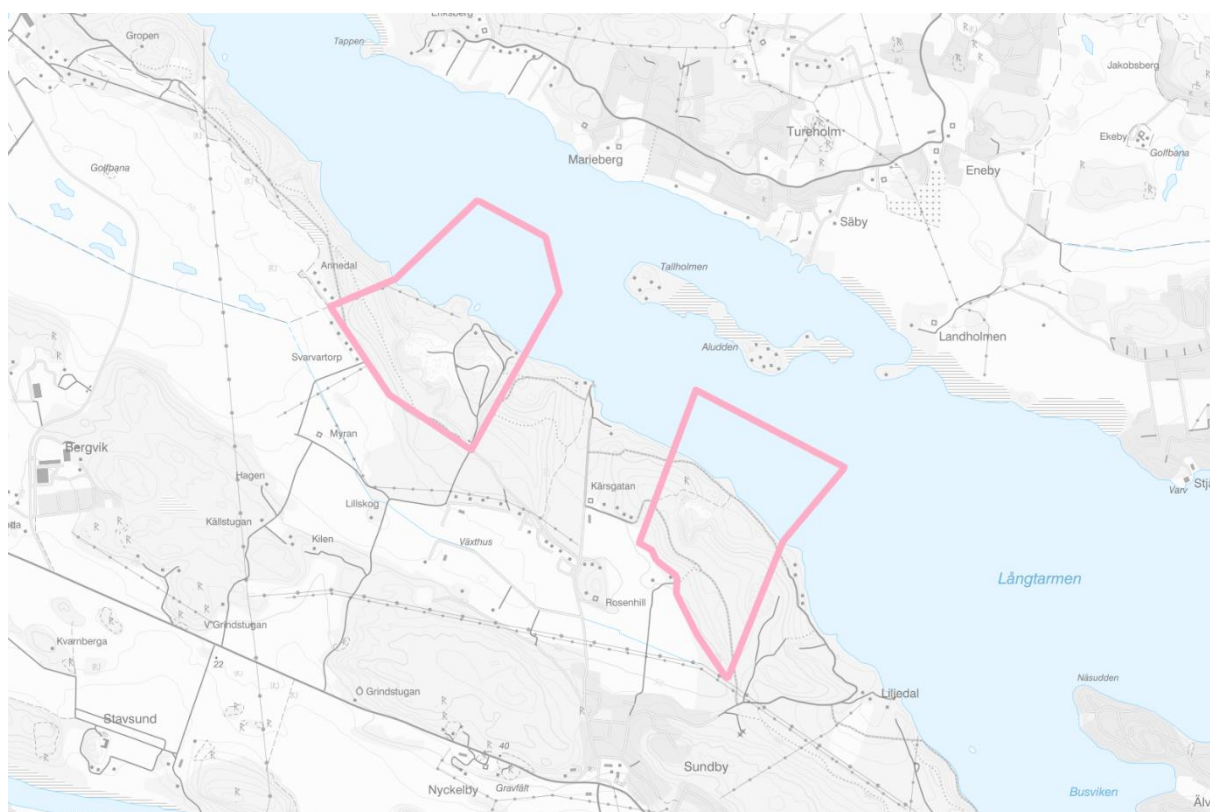


Bild 1 Planbeskedet avser Stavsund 1:2 och Ekerö-Sundby 1:60 som redovisas inom rosa markering.

**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.

Om den som gör begäran vill få besked om vilket planeringsunderlag som kan behövas vid planläggningen och ha möjlighet att begära ett sådant yttrande från länsstyrelsen som avses i 5 b § första stycket, ska även det anges i begäran.

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 inledas och ha lett fram till ett slutligt beslut om att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller ändra eller upphäva områdesbestämmelser, och redovisa vilket planeringsunderlag som sannolikt kan behövas vid planläggningen, om den som har gjort begäran om planbesked vill få besked om det.

Om kommunen inte avser att inleda en planläggning, ska kommunen i planbeskedet ange skälen för det.

**13 kap:**

2 § Kommunal beslut enligt denna lag får inte överklagas i den del de avser  
/.../

2. planbesked enligt 5 kap. 2 §,

## Begäran om planbesked

Sand & Grus AB Jehander inkom med ansökan om planbesked den 15 november 2021. Ansökan var komplett enligt PBL 5 kap 3 § när den inkom till kommunen.

Ansökan avser att möjliggöra nya bostäder inom Ekerö-Sundby 1:60 och Stavsund 1:2. Till ansökan har tre förslag bifogats med mellan 100 – 150 nya bostäder per fastighet. Ansökan avser i första hand bebyggelse enligt skiss 3 som omfattar totalt 299 nya bostäder.

Bebyggelsen föreslås bli blandad och med variation av fristående småhus, parhus och radhus i en till tre våningar i suterräng. Husen ska kunna innehålla flera lägenheter än en för att tillgodose olika familjesammansättningar, generationsboende, co-living, alternativa upplåtelseformer m.m. Inom områdena föreslås även bebyggelse och anläggningar för gemensamt och allmänt ändamål som till exempel skola, gemensamhetslokal, co-working space och bryggor. Tillfartsvägar och försörjningar ska enligt ansökan ske från befintlig struktur i angränsande bebyggelse. Bebyggelsen ska ansluta till kommunalt VA. Parkering kan ske inom respektive bostadstomt men ansökan föreslår att gemensamma mobilitetshubbar utreds där möjlighet finns för delning av fordon och annan utrustning, i syfte att göra bostadsområdet fritt från större motorfordon. För att möjliggöra tillgänglighet till flera delar av naturområdet föreslås terrassering och bearbetning av marken.

En överenskommelse med sökande har möjliggjort så att beslut om planbesked kan senareläggas till efter den lagstadgade tiden, 4 månader, till KS den 5 april 2022.

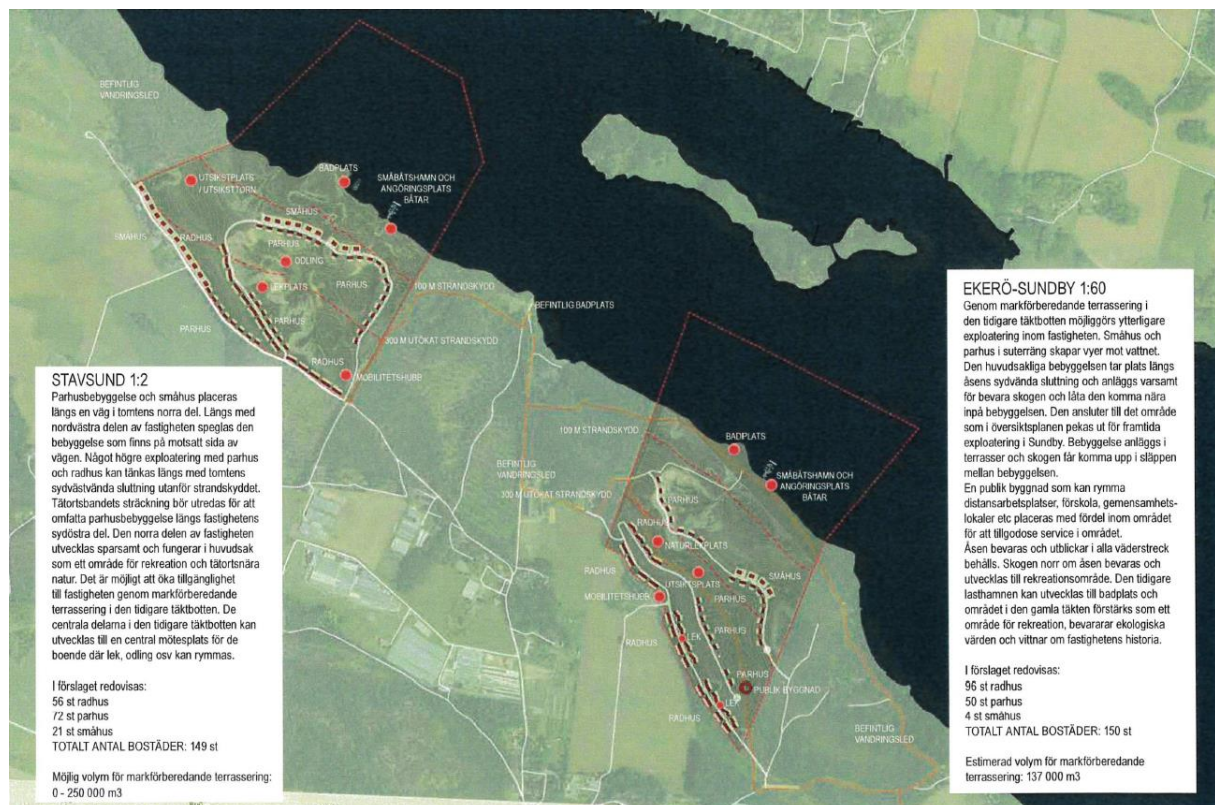


Bild 2 Förslag enligt skiss 3 som bifogats ansökan. Redovisar förslag med 149 bostäder på Stavsund 1:2 och 150 bostäder på Ekerö-Sundby 1:60, totalt 299 bostäder.





Bild 3 Förslag enligt skiss 1 som bifogats ansökan. Redovisar förslag med totalt 200 bostäder



Bild 4. Förslag enligt skiss 2 som bifogats ansökan. Redovisar förslag med totalt 290 bostäder.

## Förutsättningar

### Lägesbeskrivning

Båda fastigheterna ligger på Ekerö strax norr om Sundby, knappt en mil från Ekerö centrum. Fastigheterna är idag obebyggda bortsett från ett bostadshus med komplementbyggnader på Stavsund 1:2. Tidigare har de brukats som grustäkt och idag finns det kvarlämningar från verksamheten i form av sandväggar, vägar, utlastningsplatser vid stranden med mera.

Fastigheterna är en del av det naturområde som sträcker sig mellan Älvnäs och Annedal och sedan vidare mot Munsö. Vandringsleden Ekerö-Munsö-leden passerar båda fastigheterna. Uppsalaåsen går genom området och framträder tydligt mot det flacka jordbrukslandskapet i söder och sluttar brant mot Mälaren i norr. Naturområdet har dramatiska nivåskillnader som skapar en speciell karaktär för området.

För Stavsund 1:2 är närmsta hållplats Stavsund som ligger cirka 1,8 kilometer åt söder på Ekerövägen. Myravägen som går mellan Stavsund 1:2 och Ekerövägen är en relativt smal och snirklig grusväg med en bredd på cirka 3 meter. Närmsta busshållplats för Ekerö-Sundby 1:60 är Nyckelby som ligger cirka 1,2 kilometer söder om fastigheten. Trafiksäkerheten är begränsad för gång- och cykeltrafikanter då det inte finns någon gång- eller cykelväg. I Sundby finns service som skola, förskola och matvarubutik.

### Markägförhållanden

Ägare av fastigheterna är Sand & grus AB Jehander.

### Fastighetsdata

Ansökan avser fastigheten Stavsund 1:2 och fastigheten Ekerö-Sundby 1:60. Stavsund 1:2 är knappt 38 hektar och Ekerö-Sundby 1:60 är knappt 37 hektar.

## 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:

- Medborgarnas möjlighet till dialog och inflytande ska öka.

### Mål strategier och riktlinjer för Översiktsplanen

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

- Bostadsbyggande

### 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 ny tillkommande 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 eller på brukningsvärd jordbruksmark. Förutsättningen är även att lokalisering sker till platser där en godtagbar VA-lösning kan anordnas.

Områden som pekats ut som tätortsnära natur är områden med tätortsnära rekreationsområden, med särskilt höga värden för rekreation och friluftsliv. Kommunen är huvudsakligen restriktiv mot ny bebyggelse i dessa områden. Båda fastigheterna är utpekade för tätortsnära natur och berörs av en vandringsled.

Ekerö-Sundby 1:60 ligger inom tätortsbandet. Söder om naturområdet har kommunen intentioner att utveckla ett nytt bostadsområde. Området utpekat för nytt bostadsområde tangerar Ekerö-Sundby 1:60.

Stavsund 1:2 ligger utanför tätortsbandet. Söder om fastigheten pekas en ny gång- och cykelväg ut längs nyckelbyvägen.

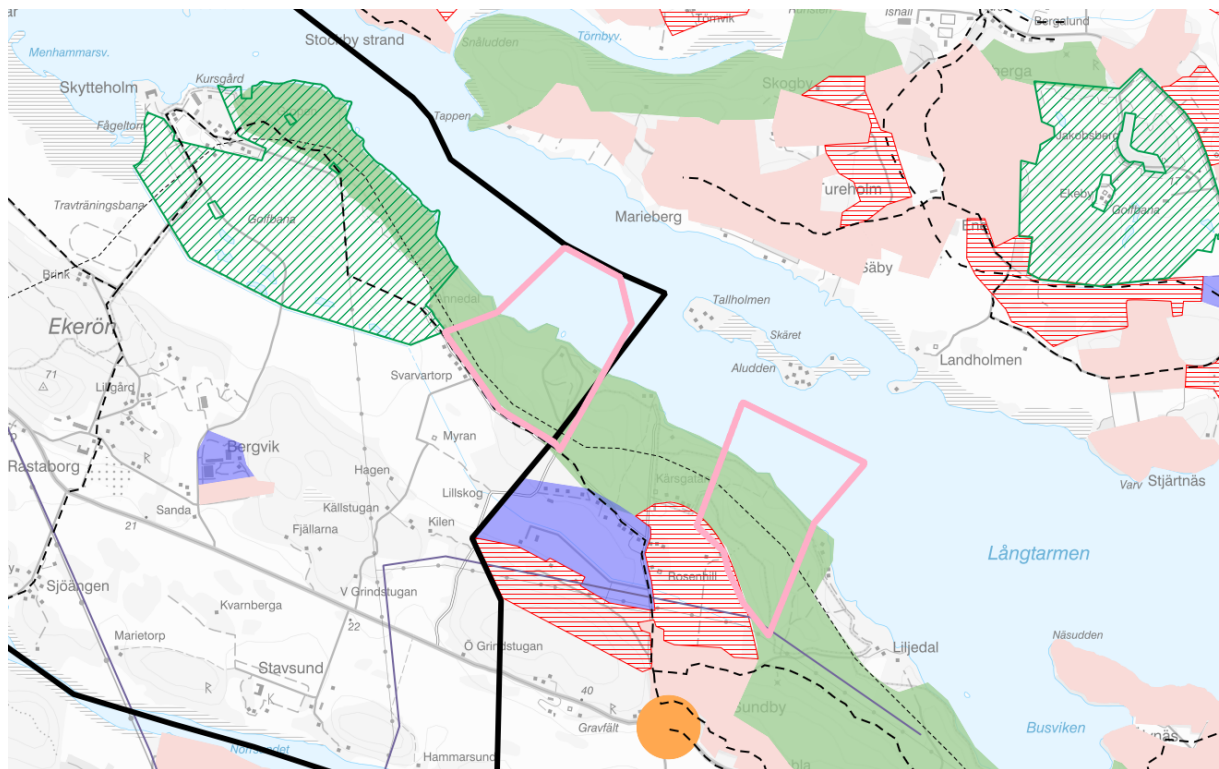


Bild 5 Rosa linje redovisar fastigheterna som ingår i ansökan om planbesked. Grön yta är i översiktsplanen utpekat som tätortsnära natur och streckad linje redovisar vandringsled. Svart linje visar gränsen för tätortsbandet. Rött skrafferat område är utpekat som nytt bostadsområde och rosa områden ska förtätas.

## Gällande detaljplan

Stavsund 1:2 och Ekerö-Sundby 1:60 berörs inte av någon befintlig detaljplan.



## VA-plan

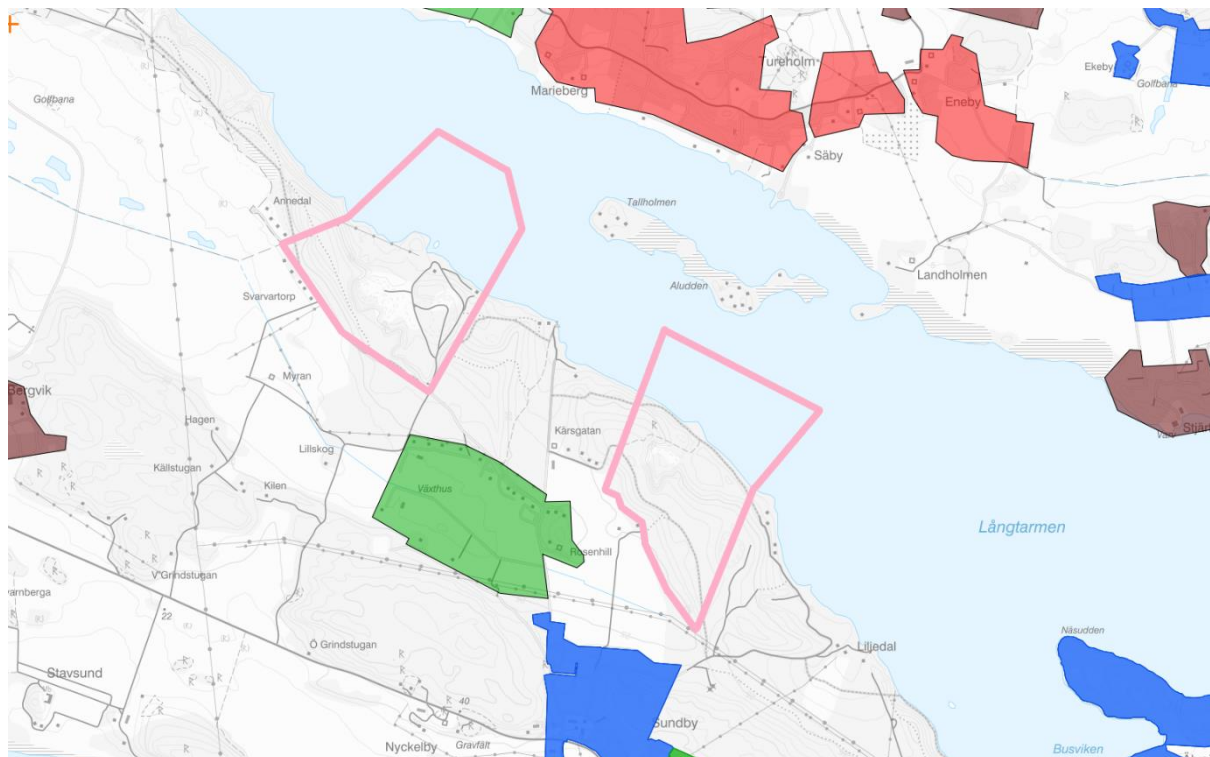
VA-planen för Ekerö kommun, antagen av kommunfullmäktige 2013 och delvis uppdaterad 2020, fungerar som underlag för kommunens översiktsplanering. VA-planen ger också stöd i arbetet med att klara den framtida tekniska försörjningen av vatten och avlopp för såväl befintliga som ny bebyggelse.

VA-planen anger att ny bebyggelse i första hand bör uppföras i anslutning till befintliga bebyggelsegrupper 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. 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 och kringliggande fastigheter är inte anslutna till kommunalt vatten och avlopp. Bostadsområdet söder om Ekerö-Sundby 1:60 är anslutet och omfattas av verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Nyckelby norra, sydväst om Ekerö-Sundby 1:60, är utpekad i VA-planen. Utbyggnad till området är prioriterat till efter 2040. Utbyggnad av VA till Ekerö-Sundby 1:60 skulle kunna vara lämpligt i samband med utbyggnad av VA till Nyckelby norra.

I närheten av Stavsund 1:2 finns inga ledningar för kommunalt VA. Utbyggnad av kommunalt VA är inte planerat till området.



*Bild 6 Rosa linje redovisar området som ingår i ansökan om planbesked. Grön yta redovisar område dit VA planeras till efter 2040. Blått område visar verksamhetsområde för vatten och spillvatten.*

### **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. 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.

Planbeskedet bedöms inte ha direkt påverkan på barn och det behöver därför inte göras en barnkonsekvensanalys i det här skedet. En ändrad markanvändning kan dock komma att påverka tillgängligheten för de barn som idag bor i anslutning till och använder platsen för lek och rekreation. Platsen används idag vilket man kan se av spår som bland annat stigar och kojor.

Närhet till förskola och skola från Ekerö-Sundby 1:60 bedöms positivt ut ett barnperspektiv. Förslaget föreslår varierade boendeformer som kan vara ett positivt inslag i ett område som endast består av fristående villor.

Stavsund 1:2 har längre till både busshållplats, service och skola/förskola. Nyckelbyvägen och Myravägen som är förbindelsen till fastigheten är relativt smala med en bredd på cirka 3 – 4 meter. Nyckelbyvägen trafikeras med tung trafik som går till och från de verksamheter som finns i området. Det är viktigt att barn själva kan använda transportsystemet och vistas i trafikmiljöer på ett säkert sätt.

En barnkonsekvensutredning bör göras integrerat under ett planarbete för att tidigt och kontinuerligt utveckla projektet med barnens bästa i fokus.

### **Riksintressen enligt Mb kap 3 och 4**

#### *Riksintresse för rörligt friluftsliv*

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. Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma tillstånd endast om det kan ske på ett sett som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden. Alla planområden bör därför bedömas utifrån deras påverkan på riksintresset (rörligt friluftsliv).

#### *Riksintresse för kulturmiljövården*

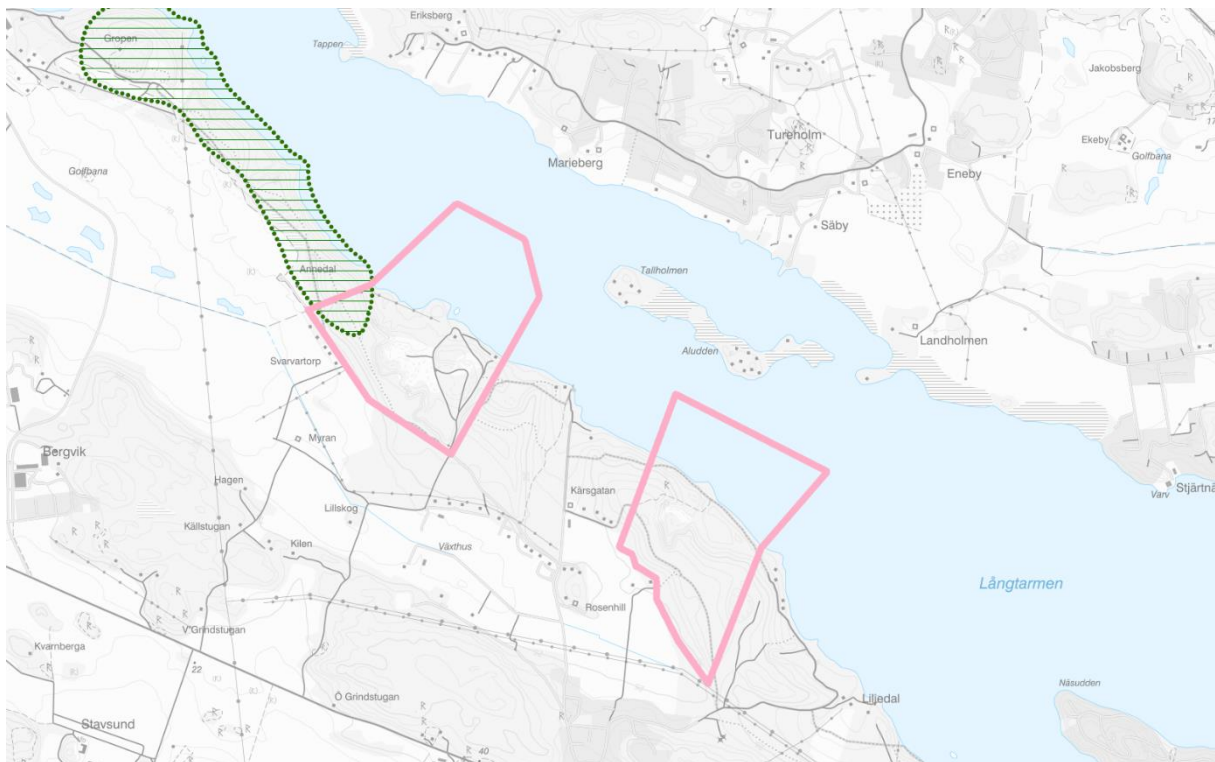
Stora delar av Ekerö kommun består av områden med betydelsefull historisk samhällsprocess och ingår i riksintresse för kulturmiljövården. Översiktsplanen anger att riksintresseområden för kulturmiljö bör begränsas till att omfatta specifika värdekärnor, utpekade i översiktsplanen. Vid detaljplanering av de utpekade värdekärnorna ska en avvägning mot andra allmänna intressen beaktas i enlighet med Kulturmiljöprogrammet.



Stavsund 1:2 angränsar till riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Gränserna för riksintresseområde indikerar att värden eller egenskaper av högt allmänt intresse enligt Hushållningsbestämmelserna i 3 kap miljöbalken finns att ta hänsyn till. Se vidare under rubrik *Kulturmiljö*.

### *Riksintresse för naturvård*

Den västra delen av Stavsund 1:2 omfattas delvis av riksintresse för naturvården. Markområden som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet ska så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter skall särskilt beaktas. Område representerar värdefulla oexploaterade delar av Uppsalaåsen. Förutsättningar för bevarande är att områdets geologiskt intressanta bildningar lämnas intakta.



*Bild 7 Rosa linje redovisar området som ingår i ansökan om planbesked. Grön skrafferat område redovisar område av riksintresse för naturvård.*

## **Kulturmiljö**

Översiktsplanen framför att vid planering av ny bebyggelse ska det som är karaktäristiskt och värdefullt i befintlig bebyggelse och landskapsbild lyftas fram och värnas.

Kulturmiljö avser hela den av människor påverkade miljön, det vill säga som i varierande grad präglas av olika mänskliga verksamheter och aktiviteter. I kommunen finns en rad lämningar som är koppade till Stockholms utbyggnad, framförallt från andra halvan av 1800-talet. Från Mäläröarna hämtades framför allt sten, grus och sand samt lera till tegel. Detta resulterade i stora och påtagliga ingrepp i landskapet. Resterna från täktverksamheterna är mest påtagliga. Utmed Uppsalaåsen på Ekerös

östra sida har det funnits flera grustäkter. På fastigheterna har täktverksamhet bedrivits som lämnat tydliga spår.

På den västra delen av Ekerö domineras landskapet av storskaligt jordbruk och herrgårdar med stora markinnehav. Närmsta herrgården är Stavsund vars markområde angränsar till Stavsund 1:2.

Västra Ekerös kulturlandskap ska respekteras. Kulturmiljöprogrammet rekommenderar bland annat att ny bebyggelse bör uppföras i anslutning till befintlig bebyggelse och att utblickar mot kulturlandskapet bör beaktas. Ny bebyggelse bör ej uppföras på jordbruksmark. Färgsättning av tillkommande bebyggelse bör anpassas efter platsens och omgivningens förutsättningar.

### **Fornlämningar**

Fornlämningar finns markerade inom båda fastigheterna. Fornlämningar är skyddade enligt Kulturmiljölagen.

### **Natur**

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.

I stort sett hela strandområdet mellan Älvnäs och Annedal ligger inom ett friluftsområde. Naturvärdena i området är främst av geologiskt intresse. Uppsalaåsen är relativt intakt och det finns strandterrasser, flyttblock och en av Stockholms största åsgropar.

Kommunens naturvärdesinventering omfattar båda fastigheterna som ansökan avser. Ekerö-Sundby 1:60 ingår i ett område i naturvärdesinventeringen benämnt som Liljedals tältområde – Kärsgatan (38h). Stavsund 1:2 ingår i ett område benämnt som Gropen-Annedal (38g). Naturvärdena i dessa områden är främst av geologiskt intresse med stora åsgropar, markerade strandvallar och strandterrasser. Vid Ekerö-Sundby 1:60 finns en åsgrop som torde vara Stockholms största med ett djup av cirka 20 meter. Uppsalaåsen framträder mycket tydligt mot det flacka jordbrukslandskapet i söder och det är ett välanvänt strövområde med gott om ridstigar. Områdena är också en viktig del av den gröna kil som går in mot Stockholm.

Arter som finns i det östra området visar på att skogen har en lång kontinuitet och därmed även ett biologiskt värde. Del av Stavsund 1:2 är även av riksintresse för naturvärden. Sandväggar som hålls fria i grustäkter och åsgropar har också bra förutsättningar för att utgöra lokal för ovanliga steklar men även för backsvala.

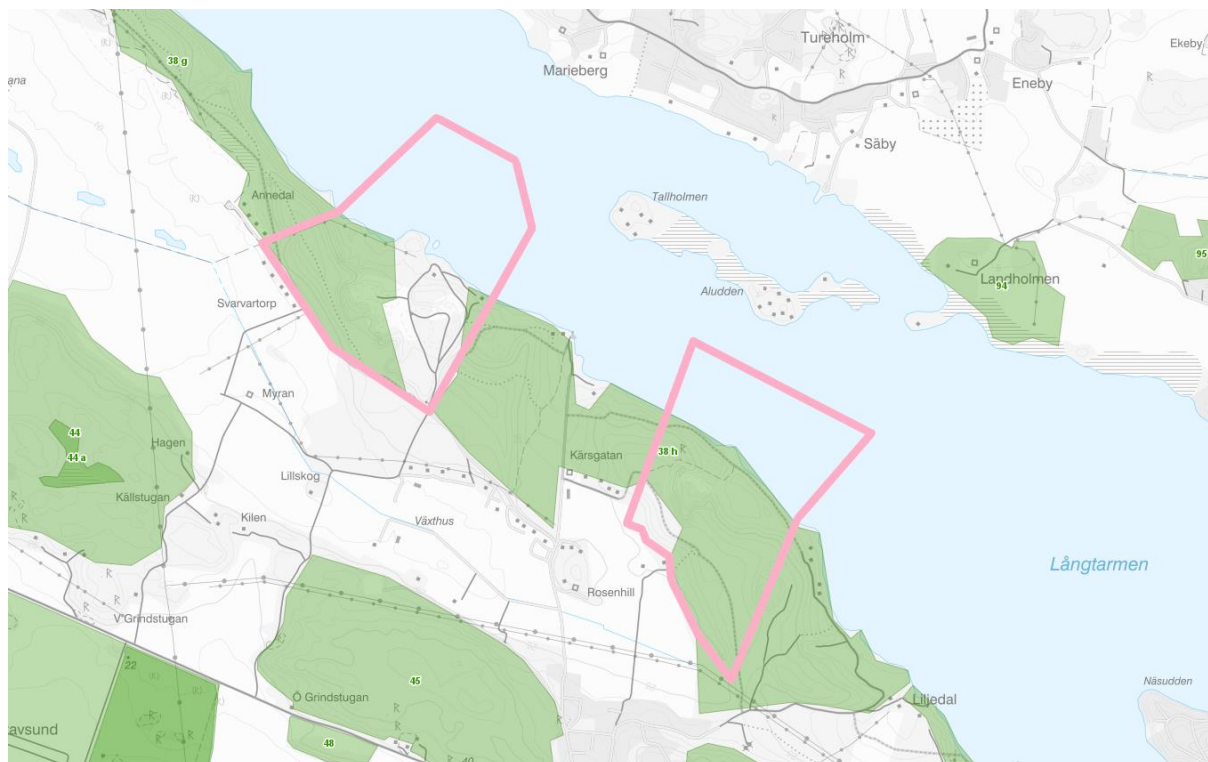


Bild 8 Rosa linje redovisar området som ingår i ansökan om planbesked. Grönt område visar naturvärdesinventeringens områden med utpekade höga naturvärden.

## Ekerökilen

Ekerökilen omfattar ett småbrutet målarlandskap på Munsö, Kärso, Ekerö, Lindö, Lovö och Kärso. Inom Ekerökilen finns flera olika upplevelsevärden och sociala rekreationsvärden, exempelvis trolska naturmiljöer, skogskänsla, utblickar och öppna landskap, variationsrikedom, naturpedagogik, kulturhistorisk och levande landsbygd. Ekerö präglas av Uppsalaåsen. Fastigheterna ingår i Ekerökilen och upplevelsevärden och sociala rekreationsvärden bör beaktas.

## Strandskydd

Fastigheterna omfattas av utökat strandskydd. Länsstyrelsen beslutade den 16 september 2014 att utöka strandskyddet till 300 meter från vattengränsen. Strandskyddets betydelse för såväl friluftslivet som den biologiska mångfalden utgör en viktig förutsättning för arbetet med att uppfylla flera av riksdagens antagna miljö kvalitetsmål.

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.



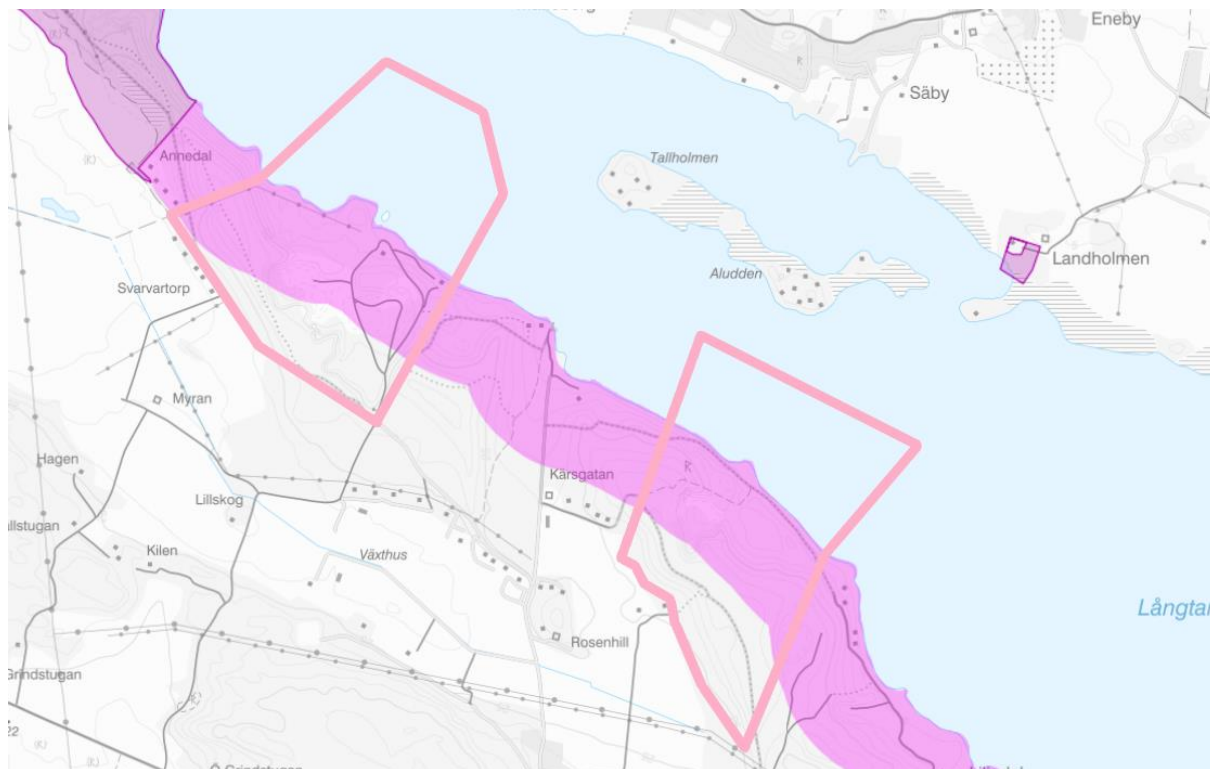


Bild 9 Rosa linje redovisar området som ingår i ansökan om planbesked. Mark som omfattas av strandskydd är markerat med lila.

### **Vattenskyddsområde**

Stora delar av Ekerö ligger inom den sekundära skyddszone för Östra Mälarens ytvattentäcker, 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. Fastigheterna ligger inom det sekundära vattenskyddsområdet.

### **Markavvattning**

Markavvattningsföretag finns inte registrerade inom området som planbeskedet utreder eller i närområdet. Strax söder om Ekerö-Sundby 1:60 finns dock ett dike.

### **Översvämningsrisk**

Vid planläggning ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat risk för översvämning. Fastigheterna ligger inte lägre än 2,7 meter över Mälarens medelvattentillstånd vilket är Länsstyrelsen rekommendation för lägsta grundläggning nivå för ny bebyggelse vid Mälaren.

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

#### *Tätortsnära natur och närströvområden*

I stort sett hela strandområdet mellan Älvnäs och Annedal ligger inom ett friluftsområde. Ekerö-Munsöleden är en vandringsled som går över Ekerö och Munsö och passerar fastigheterna. Leden startar vid Tråkvista eller Busviken i Älvnäs och sträcker sig längs med Långtarmen -Mälaren. Totalt är leden cirka 3,8 mil.

Naturområdets storlek och bredd kan ha ett värde för den allemansrättsliga tillgängligheten och friluftslivets behov då det är möjligt att röra sig i naturen utan att ha bebyggelse inom syn- och hörhåll. Stora opåverkade områden bör så långt möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan påverka deras karaktär eller resultera i barriäreffekter. Obebyggda stränder bör så långt möjligt bevaras och bebyggelse på mer värdefull naturmark bör så långt möjligt undvikas. Ekerö kommun har en ambition att verka för att utveckla friluftslivet.

### *Turism*

I närheten av fastigheterna ligger den gamla fruktträdgården Rosenhill. Rosenhill är en av Ekerös trädgårdar med gårdsbutiker och är en välbesökt plats. Vandringsleden som sträcker sig genom området är även den föremål för turism.

### **Trafik**

#### *GC-vägar*

Det saknas gång- och cykelvägar i anslutning till fastigheterna. Från Sundby går en gång- och cykelväg söderut mot Helgö. Mot Ekerö centrum börjar gång- och cykelvägen först vid Jägarstigen/Ekerövägen cirka 2,5 km från Sundby.

#### *Kollektivtrafik*

För att uppnå Sveriges miljömål "God bebyggd miljö" är minskat bilresande en viktig faktor. Val av trafikslag för olika typer av resor styrs av hur bebyggelsen är lokaliserad och tillgängligheten till andra trafikslag än personbilen. I kommunens trafikplan antagen våren 2018 anges att huvudmålet är att kommunens invånare ska kunna resa hållbart. Närhet och tillgänglighet till kollektivtrafik är en viktig faktor i valet av lokalisering av ny bebyggelse. För att kollektivtrafiken ska bli ett intressant alternativ bör hållplatser läggas på högst 400 meter från bostäder enligt Boverket.

För Stavsund 1:2 är närmsta hållplats Stavsund som ligger cirka 1,8 kilometer åt söder, på Ekerövägen. Myravägen som går mellan Stavsund 1:2 och Ekerövägen är en relativt smal och snirklig grusväg med en bredd på cirka 3 meter.

Närmsta busshållplats för Ekerö-Sundby 1:60 är Nyckelby som ligger cirka 1,2 kilometer söder om fastigheten. För att nå hållplatsen passerar Sundbybacken och Klockarvägen. Detta är mindre gator i bostadsområdet Sundby.

Hållplatserna saknar idag infartsparkering för bil och cykel där pendlare har möjlighet att byta transportmedel.

#### *Fordonstrafik*

Vägarna som leder till fastigheterna är enskilda vägar. Vägarna är belagda med grus och delvis asfalt. Vägbredden är cirka 3 meter och det finns ingen gång- och cykelväg eller trottoar. En exploatering enligt ansökan skulle kräva ny och ombyggd infrastruktur till området.

### **Störningar och risker**

#### *Radon*

Fastigheterna är utpekade som lokalt högriskområde för radon.

*Markföroreningar*

Risk för förorenad mark är inte utpekad på fastigheterna. Den tidigare täktverksamheten indikerar att föroreningar kan förekomma.

*Geotekniska förhållanden*

Enligt Sveriges geologiska undersöknings (SGU) jordartskarta består fastigheternas grundlager av isälvsediment.

**Pågående planering och exploatering i området**

---

Det finns ingen pågående planering i området.



## Planeringsenhetens bedömning

---

### Bedömning

Enligt plan- och bygglagen (PBL) 5 kap 5 § ska i ett planbesked framgå om kommunen avser att inleda en planläggning eller inte. Planeringsenheten bedömer att förslaget inte är lämpligt att arbeta vidare med.

Enligt PBL 2 kap § 2 ska planläggning syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Enligt Miljöbalken (MB) 3 kap 6 § ska markområden som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller med hänsyn till friluftslivet så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada naturmiljön. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter ska särskilt beaktas. Områden som är av riksintresse för friluftslivet ska skyddas mot åtgärder som kan skada miljön.

Båda fastigheterna ingår i ett område som i översiktsplanen har pekats ut som tätortsnära natur med särskilt höga värden för rekreation och friluftsliv. Kommunen är i huvudsak restriktiv mot ny bebyggelse i dessa områden. Ekerö kommun omfattas även av riksintresse för rörligt friluftsliv. I stort sett hela strandområdet mellan Älvnäs och Annedal ligger inom ett friluftsområde med en vandringsled som sträcker sig från Älvnäs till Munsö. I området finns bland annat stigar, ridleder och kojbyggen som visar att naturen används för friluftsliv, lek och rekreation. En ändrad markanvändning enligt ansökan skulle påtagligt påverka naturmiljön och riskera att försämra förutsättningarna för det rörliga friluftslivet. Detta då exploateringen riskerar att ha en privatiserande effekt samt att försämra möjligheten att röra sig i naturområdet utan att se och höra bebyggelse och trafikerade vägar. Bedömningen har gjorts att platsen är bäst lämpad att vara natur och att det allmänna intresset att bevara den tätortsnära naturen väger tyngre än intresset av bostadsbyggande. Var gränsen går för det som i översiktsplanen pekas ut som nytt bostadsområde, söder om Ekerö-Sundby 1:60, bör dock utredas i en detaljplan. Bedömningen görs i det här skedet att utbredningen av ett nytt bostadsområde mot uppsalaåsen och naturområdet inte är av den omfattning som ansökan föreslår.

Fastigheterna omfattas även utökat strandskydd och har höga naturvärden. I detaljplan kan kommunen upphäva strandskyddet för ett område om det finns särskilda skäl för det och om intresset som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Planeringsenheten bedömer att det inte finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c – d § MB. Naturvärdena på platsen är främst av geologiskt intresse med stora åsgropar, markerade strandvallar och strandterrasser. I området finns utöver de geologiskt intressanta naturvärdena även biologiska naturvärden. Arter som finns i det östra området visar på att skogen har en lång kontinuitet och därmed även ett biologiskt värde. Sandväggar som hålls fria i grustäkter och åsgropar har också bra förutsättningar för att utgöra lokal för ovanliga steklar men även för backsvala.

I ansökan anges att tillkommande exploatering ska nås via befintlig infrastruktur men även att hållbara transporter till och från området är väsentligt. Ansökan uppger att det finns potential att stärka kopplingen till Ekerö centrum genom utveckling av goda cykelstråk.

Idag är vägarna i området relativt smala och snirkliga och saknar kapacitet för föreslagen exploatering. Eftersom att det finns verksamheter i området trafikeras även vägarna, som saknar gång- och cykelväg, av tung trafik. Planläggning ska enligt PBL § 3 andra stycket främja en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper. Avståndet till närmsta busshållplats och avsaknad av gång- och cykelvägar skapar dåliga förutsättningar för att ta sig till och från området för vissa samhällsgrupper. Lokaliseringen är även väsentlig för att uppnå Sveriges miljömålet God bebyggd miljö och intentionerna i PBL. PBL anger att bebyggelsestrukturen ska utvecklas inom ramen för samhällets miljö- och klimataspekter. Därmed bör bebyggelse lokaliseras så att utsläpp av växthusgaser minskar. Avståndet till kollektivtrafik, avsaknaden av infartsparkering vid närmsta hållplats samt avsaknad av cykelvägar gör att valet att ta ett annat färdmedel än personbil minskar.

Området förutsätts anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Till området Nyckelby norra som ligger i närheten av Ekerö-Sundby 1:60 planeras kommunalt VA byggas ut efter 2040. För att främja en hållbar utbyggnad av det kommunala VA-ledningsnätet bör utbyggnaden av VA ske samlat för området och därmed bör en exploatering inte tillåtas innan planerad utbyggnad. Stavsund 1:2 ligger utanför tätortsbandet och ligger inte i anslutning till befintligt VA-ledningsnät. En utbyggnad av kommunalt VA planeras inte till området. Eftersom att det saknas infrastruktur med kapacitet för föreslagen exploatering bör planläggning inte medges innan de åtgärder som krävs är säkerställda.

### **Förutsättningar som talar för en planläggning**

- Ekerö-Sundby 1:60 ligger inom tätortsbandet och angränsar till område som i översiktsplanen pekats ut som nytt bostadsområde. Exakt var gränsen för det nya bostadsområdet går bör utredas i en detaljplan.
- Delar av föreslagen exploatering på Ekerö-Sundby 1:60 som placerats i skogsbrynet skulle kunna utformas i enlighet med byggnadstraditionen på Ekerö.
- VA planeras byggas ut till Nyckelby norra efter 2040. Utbyggnad av VA till Ekerö-Sundby kan ske samordnat med utbyggnad till Nyckelby norra.

### **Förutsättningar som talar mot en planläggning**

- Kommunens översiktsplan pekar ut området som tätortsnära natur. I områden som består av tätortsnära natur med särskilt höga värden för rekreation och friluftsliv är kommunen huvudsakligen restriktiv mot ny bebyggelse.
- Området (inkl. hela Ekerö kommun) omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv. Området som ansökan avser exploatera är en del av ett tätortsnära naturområde med vandringsled.
- Fastigheterna har höga naturvärden, främst av geologiskt intresse med stora åsgropar, markerade strandvallar och strandterrasser. Arter som finns i det östra området visar på att skogen har en lång kontinuitet och därmed även ett biologiskt värde. Sandväggar som hålls fria i grustäkter och åsgropar har också bra förutsättningar för att utgöra lokal för ovanliga steklar men även för backsvala. Stavsund 1:2 omfattas även delvis av riksintresse för naturvård.
- Fastigheterna omfattas av utökat strandskydd. För att upphäva strandskyddet krävs särskilda skäl enligt MB 7 kap. 18 §.

- Vägarna till fastigheterna är smala, snirkliga och saknar gång- och cykelväg. Vägarna är inte dimensionerade för föreslagen exploatering.
- Avståndet till närmsta busshållplats, avsaknad av infartsparkering vid hållplatsen samt avsaknad av gång- och cykelvägar skapar dåliga förutsättningar för att ta sig till och från området med annat färdmedel än personbil.
- Fastigheterna ligger inte i anslutning till det kommunala VA-ledningsnätet. Utbyggnad av VA planeras till ett område i närheten av Ekerö-Sundby 1:60 först efter 2040. Stavsund 1:2 ligger utanför tätortsbandet och utbyggnad av kommunalt VA planeras inte till området.

## Hantering av ärendet

---

### Nämndinstans

Beslut om planbesked tas av Kommunstyrelsen.

---

Stadsbyggnadsförvaltningen

Tommy Eriksson

Emma Embretsen