

## Kommunstyrelsen

Julia Uhrdin  
Planarkitekt  
julia.uhrdin@ekero.se

## Planbesked för Ekerö-Sundby 1:60 och Stavsund 1:2

Dnr KS22/55  
PLAN.2021.17

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att ge negativt planbesked för Ekerö-Sundby 1:60 och Stavsund 1:2, vilket innebär att kommunen inte avser inleda en planläggning av Ekerö-Sundby 1:60 och Stavsund 1:2 enligt inkommen ansökan.

### Sammanfattning av ärendet

Sand & Grus AB Jehander har inkommit med begäran om planbesked för Ekerö-Sundby 1:60 och Stavsund 1:2. Ansökan avser att utveckla området för bostadsändamål.

Förslaget överensstämmer inte med kommunens översiktsplan och bedömningen är att det allmänna intresset att bevara den tätortsnära naturen väger tyngre än intresset av bostadsbyggande. Förslaget bedöms inte lämpligt att arbeta vidare med i en detaljplan.

### Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande – Planbesked för Ekerö-Sundby 1:60 och Stavsund 1:2, 2022-03-24  
Utredning om planbesked för Ekerö-Sundby 1:60 och Stavsund 1:2, 2022-03-24

### Ärendet

Sand & Grus AB Jehander inkom med begäran om planbesked för fastigheterna Ekerö-Sundby 1:60 och Stavsund 1:2, ansökan bedömdes komplett den 15 november 2021. Ansökan avser att utveckla fastigheterna med småhus, parhus och radhus i en till tre våningar i souterräng. Till ansökan har tre förslag bifogats som redovisar en bebyggelse med 200-300 nya bostäder totalt. Inom området föreslås även bebyggelse och anläggningar för gemensamt och allmänt ändamål som till exempel skola, gemensamhetslokal, co-workingspace och bryggor.

Fastigheterna ligger inom ett område som i översiktsplanen pekats ut som tätortsnära natur. Områdena har särskilt höga värden för rekreation och friluftsliv. Kommunen är i huvudsak restriktiv mot ny bebyggelse i dessa områden. I stort sett hela strandområdet mellan Älvnäs och Annedal ligger inom ett friluftsområde med en vandringsled som sträcker sig från Älvnäs till Munsö. Fastigheterna används idag för friluftsliv, rekreation och lek. Stora delar av

fastigheterna omfattas även av utökat strandskydd och har höga naturvärden. Naturvärdena är främst av geologiskt intresse men även biologiskt intresse. Arter som finns i det östra området visar att skogen har en lång kontinuitet och sandväggar som hålls fria i grustäkter och åsgropar har goda förutsättningar att utgöra lokal för ovanliga steklar och backsvala. För att upphäva strandskyddet krävs att det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18 § miljöbalken. Planeringsenheten bedömer att det inte finns några särskilda skäl för att upphäva strandskyddet.

Utöver naturvärden, strandskydd och behov av tätortsnära natur finns en problematik med befintlig infrastruktur. Fastigheterna är inte anslutna till kommunalt VA och ligger inte i anslutning till befintligt verksamhetsområde. Till Stavsund 1:2 som ligger utanför tätortsbandet planeras inte utbyggnad av VA medan det för Ekerö-Sundby 1:60 skulle kunna vara lämpligt med en anslutning i samband med utbyggnad av VA till Nyckelby norra efter år 2040. Vägarna som leder till fastigheterna är smala och snirkliga och trafikeras av tung trafik. Då de saknas kapacitet för tillkommande exploatering enligt ansökan och inte finns gång- och cykelvägar behöver ny infrastruktur vara på plats innan det är lämpligt att bebygga området med 200-300 nya bostäder. Avståndet till kollektivtrafik, främst från Stavsund 1:2, samt avsaknad av cykelvägar skapar ett bilberoende bostadsområde vilket inte är förenligt med intentionerna i Plan- och bygglagen och Sveriges miljömål God bebyggd miljö.

Ekerö-Sundby 1:60 angränsar till ett område som i översiktsplanen pekats ut som nytt bostadsområde. Var gränsen mellan tätortsnära natur och nytt bostadsområde är lämpligt bör utredas i en detaljplan. Bedömningen i det här skedet är dock att utbredningen av ett nytt bostadsområde mot Uppsalaåsen och naturområdet inte är av den omfattning som ansökan föreslår. Planeringsenheten bedömer att förslaget inte är lämpligt att arbeta vidare med och föreslår att ge negativt planbesked, vilket innebär att kommunen inte avser att inleda en planläggning av fastigheterna enligt inkommen ansökan.

### **Beslutet expedieras till**

Planeringsenheten

Tommie Eriksson  
Stadsbyggnadschef

Emma Embretsen  
Planeringschef