

Kommunstyrelsen

Cecilia Nordkvist
Planarkitekt
cecilia.nordkvist@ekero.se

Planbesked för Stenby 11:1 och 11:16

Dnr KS21/238

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att ge negativt planbesked för Stenby 11:1 och 11:16, vilket innebär att kommunen inte avser inleda en planläggning av Stenby 11:1 och 11:16 enligt inkommen ansökan.

Sammanfattning av ärendet

Aedis Fastighetsutveckling AB har inkommit med begäran om planbesked för Stenby 11:1 och 11:16. Ansökan avser att utveckla området för bostadsändamål.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande – Planbesked för Stenby 11:1 och 11:16, 2022-05-23
Utredning om planbesked för Stenby 11:1 och 11:16, 2022-04-05

Ärendet

Aedis Fastighetsutveckling AB inkom 2022-03-09 med begäran om planbesked för Stenby 11:1 och 11:16. Ansökan avser att utveckla området för bostadsändamål.

Ansökan avser bostäder, 24 enbostadshus, inom fastigheterna Stenby 11:1 och 11:16. Vidare önskas en plats för utkikstorn tillskapas på Stenby 11:16.

Fastigheterna är utpekade för Natur- och kulturmiljö samt rekreation, utanför tätortsbandet, på landsbygd där, enligt Översiktsplanen, friluftsliv ska prioriteras. En ändrad markanvändning enligt ansökan skulle påtagligt påverka naturmiljön och riskera att försämra förutsättningarna för friluftslivet. Bedömningen har gjorts att platsen är bäst lämpad att vara natur och att det allmänna intresset att bevara naturen väger tyngre än intresset av bostadsbyggande.

Platsens topografi innebär att exploateringen skulle medföra stora ingrepp i terrängen,

genom nödvändiga schaktningar och fyllningar samt fällning av träd. Ingreppen bedöms få stor påverkan på landskapsbilden och även påverkan på siktlinjer från färjeläget vid Munsö. Eftersom påtaglig skada på natur- och kulturmiljö samt landskapsbild inte kan uteslutas ges företräde ges åt riksintresset.

Området förutsätts anslutas till kommunalt vatten och avlopp och idag finns inte tillräcklig kapacitet inom befintligt nät. Inom områden där kommunalt vatten- och avloppssystem ska utvidgas på längre sikt, det vill säga längre än tio år, ska nya detaljplaneområden som innebär nya permanentbostäder undvikas. Detta har beslutats i kommunens översiktsplan och VA-plan. Eftersom att det saknas infrastruktur med kapacitet för föreslagen exploatering bör planläggning inte medges innan de åtgärder som krävs är säkerställda.

Ansökans avsedda ändamål och omfattning bedöms innebära en betydande förändring på områdets karaktär. Planeringsenhetens bedömning är att tidigare givna förhandsbesked är en lämplig nivå på omfattning för området som samspelar med områdets karaktär och möjliggör en utveckling med försiktighet och omtanke.

Ett tillskott av bostäder på Adelsö kan bidra med ökat underlag för service. Ett tillskott av permanentboende utanför tätortsbandet ställer emellertid högre krav på tillgänglig samhällsservice och godtagbart vägnät. Idag är vägarna i området relativt smala och snirkliga och saknar kapacitet för föreslagen exploatering. Planläggning ska enligt PBL § 3 andra stycket främja en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper. Vägarnas kapacitet och avsaknad av gång- och cykelvägar skapar dåliga förutsättningar för att ta sig till och från området för vissa samhällsgrupper. 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

Stadsbyggnadsförvaltningen, Planeringsenheten

Tommie Eriksson
Stadsbyggnadschef

Cecilia Nordkvist
Planarkitekt