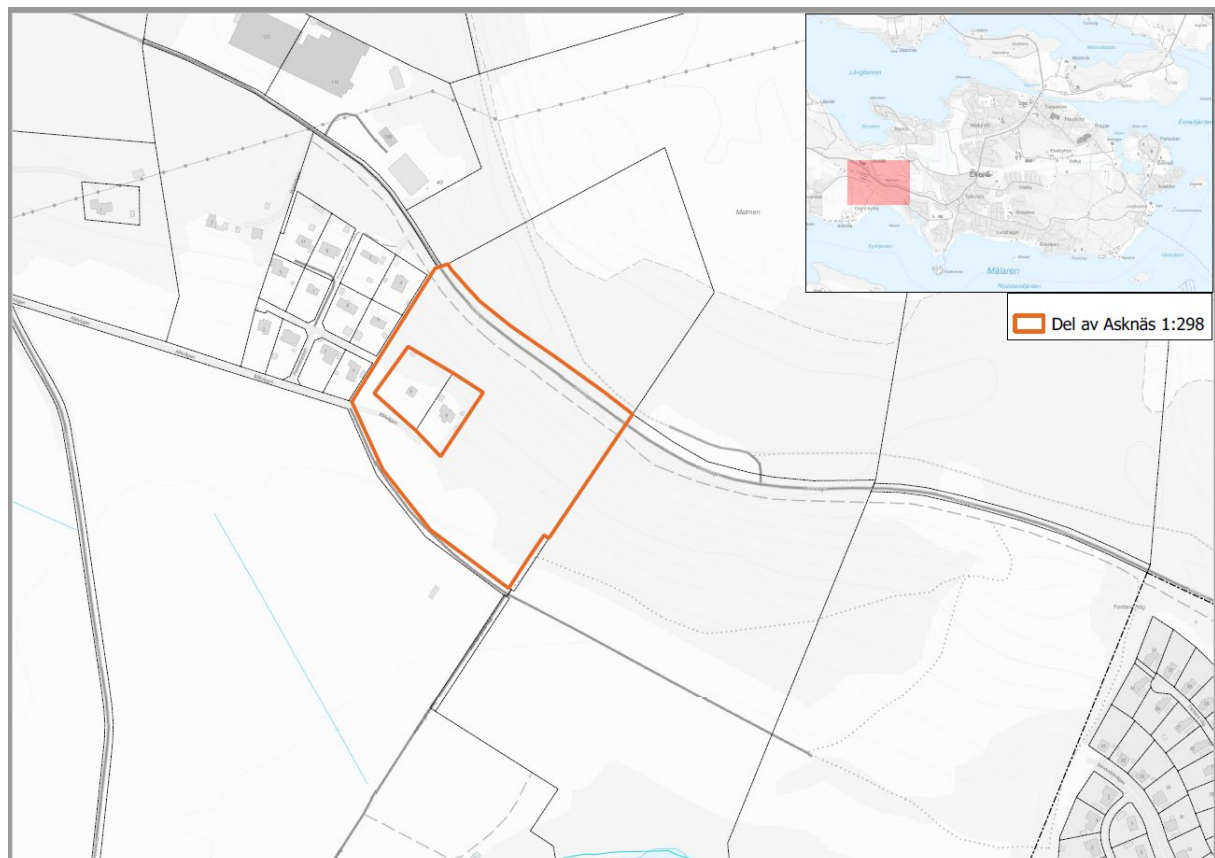


Utredning om planbesked enligt 5 kap. 2–5 §§ PBL, för Asknäs 1:298, Ekerön

Ekerö kommun, Stockholms län

Dnr: PLAN 2022.2

KS KS22/112



Planområdet Asknäs 1:298 beläget på Ekerön i Ekerö Kommun

Innehåll

Vad säger Plan- och bygglagen (PBL) om planbesked?	3
Begäran om planbesked, Asknäs 1:298	4
Utredning av förutsättningar	5
Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning.....	15

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.

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 ha lett fram till ett slutligt beslut om att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller ändra eller upphäva områdesbestämmelser.

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

13 kap:

2 § Kommunala beslut enligt denna lag får inte överklagas i den del de avser

/.../

2. planbesked enligt 5 kap. 2 §,

Begäran om planbesked, Asknäs 1:298

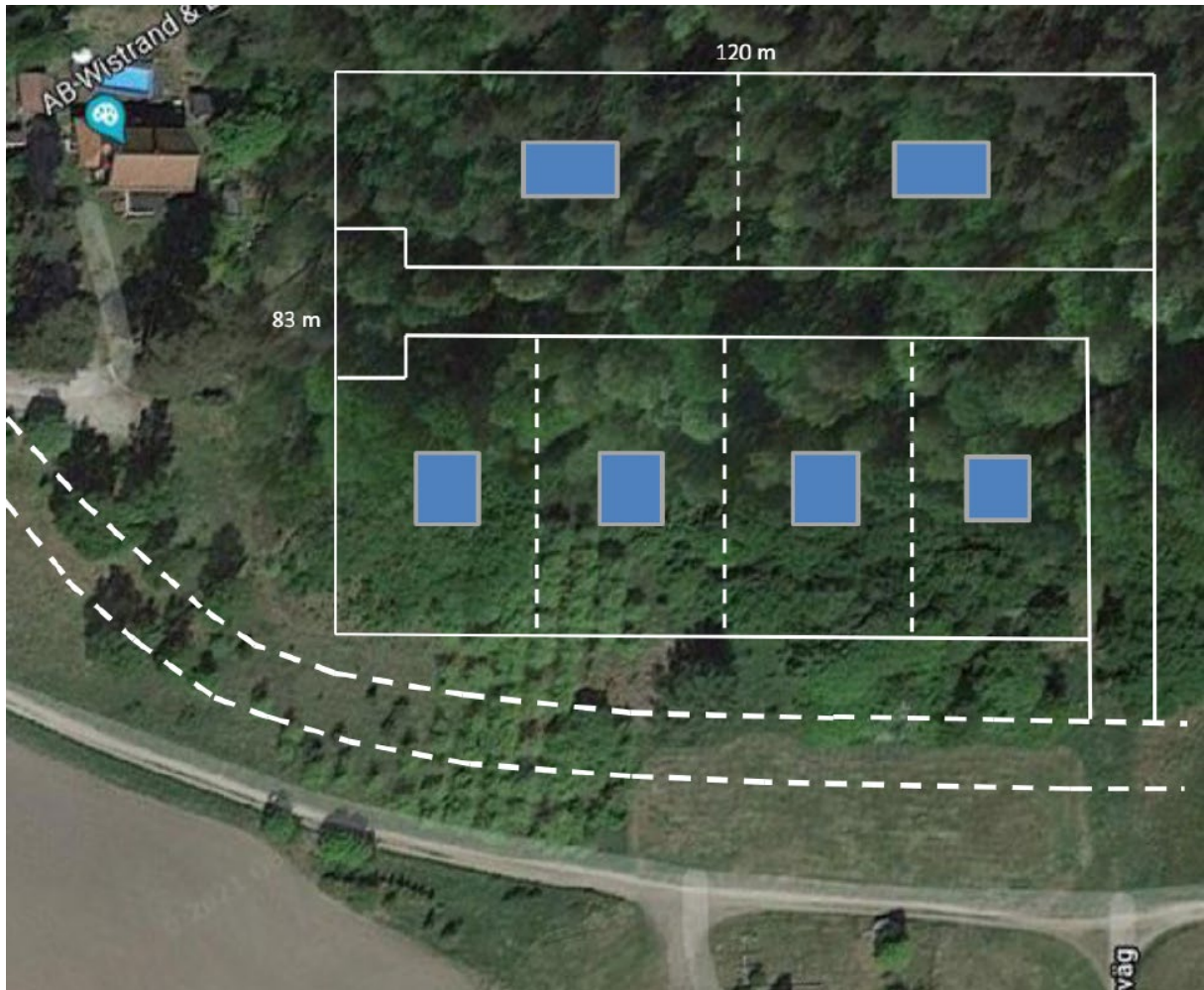
Sökande Jerker Laufors, fastighetsägare för Asknäs 1:298 inkom med ansökan 2022-01-18. Ansökan var komplett när den inkom till kommunen.

Sökande önskar i fastighetens södvända sluttning som ligger norr om den planerade bussgatan samt tillhörande gång- och cykelväg mellan Ekerö sommarstad och Sandudden uppföra bostäder. Ansökan avser 4-6 fristående en- till tvåbostadshus och en ny angöringsgata på en del av fastigheten. Villorna föreslås utformas med maximalt två våningar med parkering på egen fastighet. Ny bebyggelse i området föreslås anslutas till kommunalt VA.

Sökande önskar att föreslagen bebyggelse ingår i program och planarbetet för Asknäs 1:331 (KS beslut 2021-10-19 § 115).



Figur 1: Fotomontage visar ansökans projektidé. Visar inte de norra byggnaderna i förslaget. Fotomontage: Jerker Laufors



Figur 2: Illustrationsplan på ortofoto som visar föreslagen ny bebyggelse. Bild: Jerker Laufors

Utredning av förutsättningar

Lägesbeskrivning

Fastigheten ligger belägen inom tätortsbandet på Ekerö, väster om Sandudden, ca 3 kilometer från Ekerö centrum. Fastigheten är uppdelad i två skiften och det är det norra skiftet som är aktuellt för planarbetet. Fastigheten är idag obebyggd och lutar brant från Ekerövägen i norr. Fastighetens aktuella skifte är kuperad och bevuxen med träd som är en del av en större sammanhängande skog längs med Ekerövägen. I fastighetens södra gräns finns ett vägservitut. Söder om vägservitutet ligger fastighetens andra skifte, Asknäs 1:298 1 som planar ut sig och sträcker sig ner mot vattnet i söder.



Figur 3: Bilden visar läge och växtlighet endast för Asknäs 1:298. Gul streckad linje utgör ungefärlig fastighetsgräns för skiftet Asknäs 1:298. Bilden visar inte det skifte, Asknäs 1:298 1, som inte innefattas i ansökan.

Markägoförhållanden

Ägare av fastigheten Asknäs 1:298 är Jerker Herman Laufors.

Fastighetsdata

Fastigheten är uppdelad i två skiften, ett nordligt och ett sydligt. Det norra skiftet kallas Asknäs 1:298 och det södra Asknäs 1:298 1. Fastigheterna delas där Allévägen/ett vägservitut går. Fastighetens totala yta är ca 273 100 m². Det berörda skiftet av fastigheten som ansökan avser är ca 40 000 m².

Kommunala mål

Ekerö Kommuns verksamhetsplan beskriver Ekerö Kommuns politiska målsättning för verksamheten, majoritetens politiska vilja. Det kommunala mål som kan bidra till måluppfyllelse vid en planläggning bedöms vara mål 1. *Medborgarnas möjligheter 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 den strategiska frågan *Bostadsbyggande*.

Översiktsplanen

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.

Det föreslagna området är utpekat för Tätortsnära natur, Natur- och kulturmiljö samt rekreationsområde i översiktsplanen, och ligger inom Tätortsbandet. Den västra delen av fastigheten ligger delvis inom markområde avsedd för förtätning av befintlig bebyggelse före 2030. På norra sidan av Ekerövägen är markområde avsett för utveckling av centrum/småstad. I den södra delen av den aktuella fastigheten finns ett vägreservat för bussgata för kollektivtrafik, gång- och cykeltrafik utpekat i Översiktsplanen.



Figur 4: Fastigheten är avsedd för Natur-, kultur och rekreationsområde samt tätortsnära natur enl. ÖP.

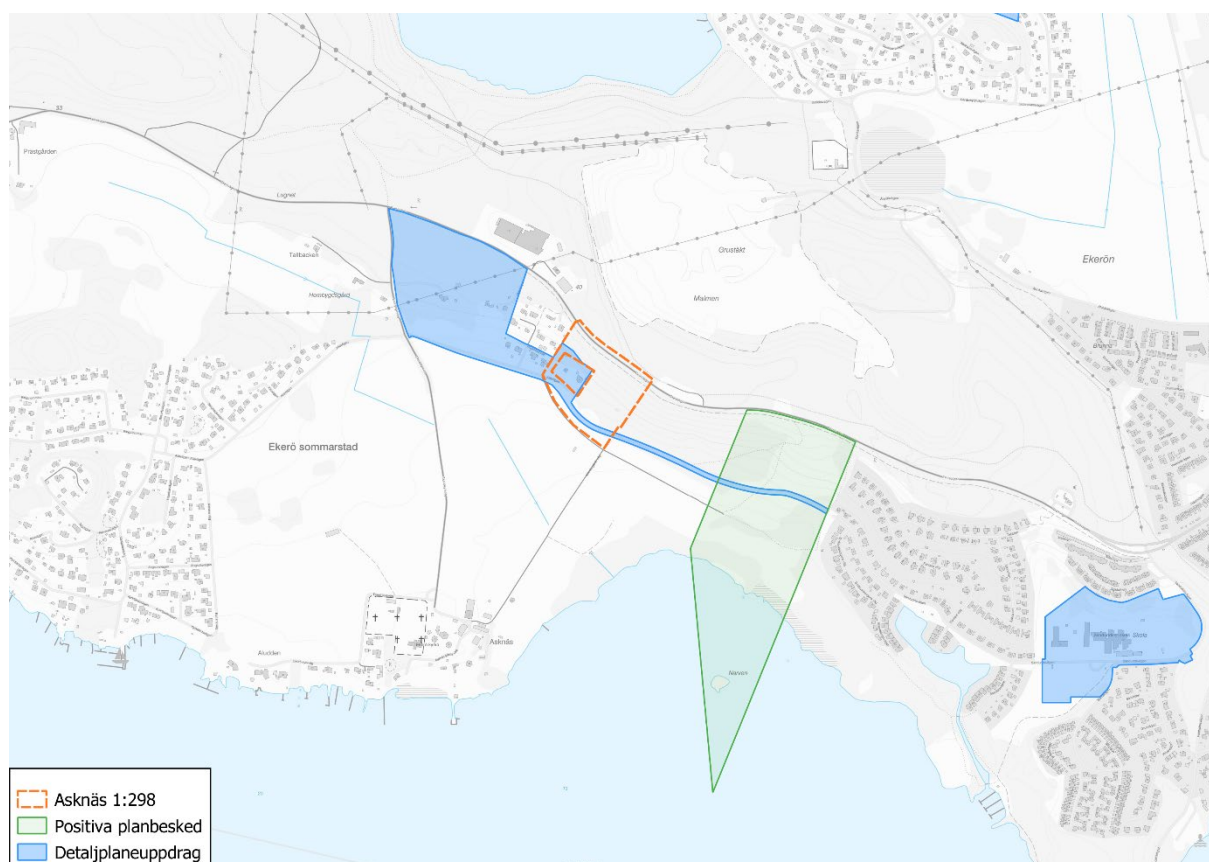
Gällande detaljplan/Områdesbestämmelser

Planområdet angränsar till byggnadsplan BPL-002 för Asknäs 1:6 m.fl. samt detaljplan DP-162 för Asknäs 1:6.

Planområdet angränsar i söder till områdesbestämmelser för området vid Ekerö kyrka, OB3, vilka syftar till att säkerställa riksintresset för kulturmiljövården. Bestämmelserna avser att ge tillräckligt skydd för att kulturbygden kring kyrkan ska kunna bevaras.

Del av fastigheten innefattas av pågående och vilande Detaljplan för Asknäs bussgata, dnr 2003.12.214. Detaljplanen syftar till att tillskapa bussgata, gång- och cykelväg och ny bebyggelse i Asknäs. Bussgatan ingår i det Regional infrastrukturprogrammet, vilket är ett arbetsstyrningsdokument som samordnar planeringsfrågor för infrastruktur över kommungränserna. Den tillsammans med planerad gång- och cykelväg är en viktig del i tillskapandet av hållbara trafiklösningar i Ekerö Kommun. Bussgatan föreslås att dras över Asknäs 1:298 och ansluta till Sanduddsvägen i öster.

Öster om planområdet finns ett positivt planbesked för fastigheten (KS beslut 2021-10-19 § 115) som syftar till att pröva en utveckling av området för bostadsändamål och möjliggöra för Asknäs bussgata och gc-väg samt bevara och utveckla naturvärdena. Planen ska även föregås av ett program för Asknäs där bussgatan ska studeras som en helhet.



Figur 5: Bilden visar Detaljplan för Asknäs Bussgata som berör fastigheten Asknäs 1:298, samt planbesked för Asknäs 1:331 som ska ingå i program för bussgata.

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 befintlig 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

Fastigheten angränsar till verksamhetsområde för VA. Åt vilket håll VA bör anslutas får utredas vidare. Anslutning till allmänt VA bedöms vara en förutsättning för planen. Kapacitet behöver även utredas vidare. Exploatören får bekosta anslutning till allmänt VA.

Barnkonventionen

Den 1 januari 2020 blev barnkonventionen svensk lag. Konventionen syftar till att säkerställa alla barns rättigheter och innefattar fyra grundprinciper enligt artikel 2, 3, 6 och 12.

Bedömningen görs att beslutet inte får påtagliga direkta eller indirekta konsekvenser för barn och det behöver därför inte göras en barnkonsekvensanalys i det här skedet. En barnkonsekvensutredning bör göras integrerat under planarbete för att tidigt och kontinuerligt utveckla projektet med barnens bästa i fokus. Vid ett positivt planbesked ska denna plan ingå i program som möjliggör bussgata och GC-väg från Ekerö Kyrkby fram till Sandudden skola vilket bedöms lämpligt ur ett barnperspektiv.

Riksintresse enligt MB 4 kap § 1,2

Området (inkl. hela Ekerö kommun) är i sin helhet av riksintresse. Bestämmelser i miljöbalken kap 4, omfattar ett antal geografiskt avgränsade områden, beslutade av Riksdagen med syftet att skydda områdena mot exploatering. Alla planområden inom Ekerö Kommun ska därför bedömas utifrån deras påverkan på riksintresset Exploateringsföretag, och andra ingrepp i miljön får komma till stånd endast om det inte möter något hinder enligt 2–8 §§ och det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden. Mälaren med öar och strandområden har höga natur- och kulturvärden med stor betydelse för friluftsliv och turism, vilket medför att turismens och friluftslivets intressen särskilt skall beaktas vid bedömning av tillstånd för exploatering eller andra ingrepp i miljön.

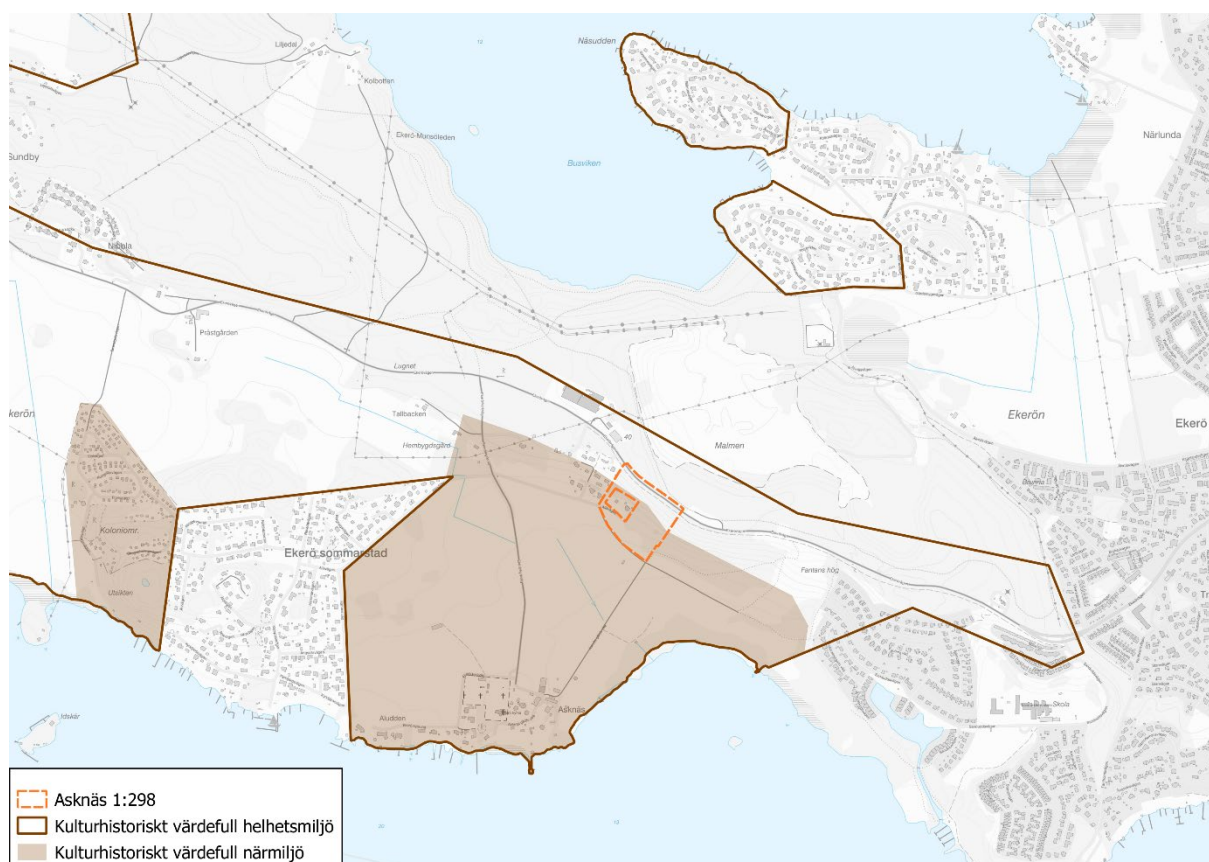
Kulturmiljö

Översiktsplanen anger att riksintresseområden för kulturmiljö bör begränsas till att omfatta specifika värdekärnor, utpekade i översiktsplanen. Översiktsplanen framför att vid planering av ny bebyggelse ska det som är karaktäristiskt och värdefullt i befintlig bebyggelse och landskapsbild lyftas fram och värnas. Vidare beskriver Översiktsplanen att kyrkors betydelse som dominerande landmärken i de unika kulturmiljöerna ska vidmakthållas.

Fastigheten angränsar Ekerö kyrka och Asknäs gård som är utpekade som värdekärna för kulturmiljö i Översiktsplanen. Vid detaljplanering av de utpekade värdekärnorna ska en avvägning mot andra allmänna intressen beaktas i enlighet med Kulturmiljöprogrammet.

Västra Ekerös kulturlandskap respekteras:

- Ny bebyggelse bör uppföras i anslutning till befintlig bebyggelse.
- Utblickar mot kulturlandskapet bör beaktas vid eventuell exploatering
- Färgsättning av tillkommande bebyggelse bör anpassas efter platsens och omgivningens förutsättningar.



Figur 6. Områden av kulturhistoriskt värde.

Fornlämningar

En fornlämning i form av enstensättning finns i anslutning till fastighetens nordöstra gräns norr om Ekerövägen. Fornlämningar är skyddade enligt Kulturmiljölagen och fornlämningsförekomst bör klaras ut tidigt i en planprocess.

Natur- och artskydd

På ett avstånd av ungefär 300 m från föreslagna bebyggelse finns ett Natura 2000-område med förekomst av Småsvalling. Småsvalling är fridlyst enligt 7 § Artskyddsförordningen (2007:845) och Asknäsvikens bestånd tillsammans med Sanduddens, räknas till en av Sveriges största populationer.

Det övergripande syftet med Natura 2000-området är att bidra till att upprätthålla en gynnsam bevarandestatus för den i området utpekade arten.

Enligt 7 kap 28 a § miljöbalken (MB) krävs tillstånd för att bedriva verksamheter eller vidta åtgärder som på ett betydande sätt kan påverka miljön eller störa utpekade arter i ett Natura 2000-område som har förtecknats enligt 7 kap 27 § MB. Tillstånd krävs inte för verksamheter och åtgärder som direkt hänger samman med eller är nödvändig för skötseln och förvaltningen av området. Alla Sveriges Natura 2000-områden utgör riksintressen (enligt 4 kap MB), vilka ska beaktas vid prövning av ärenden och planläggning. Enligt Ekerö Kommuns översiktsplan ska ekologiskt känsliga områden och värdefull naturmark så långt som möjligt bevaras. Ekologiskt särskilt känsliga områden och obebyggda stränder bör hävdas.

Skyddsvärd naturmiljö

Inom fastighetens södra skifte (Asknäs 1:298 1) som ej ingår i planansökan, finns skyddsvärd sump- och strandskog som i detaljplan bör samrådask med Länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § miljöbalken (1998:808).

Landskapsskydd

Den aktuella delen av fastigheten Asknäs 1:298 ingår i Landskapsbildskydd med nybyggnadsförbud enligt 19§ Naturvårdslagen i dess äldre lydelse. Hur det ska hanteras får utredas vidare i detaljplanearbetet.

Vattenskyddsområde

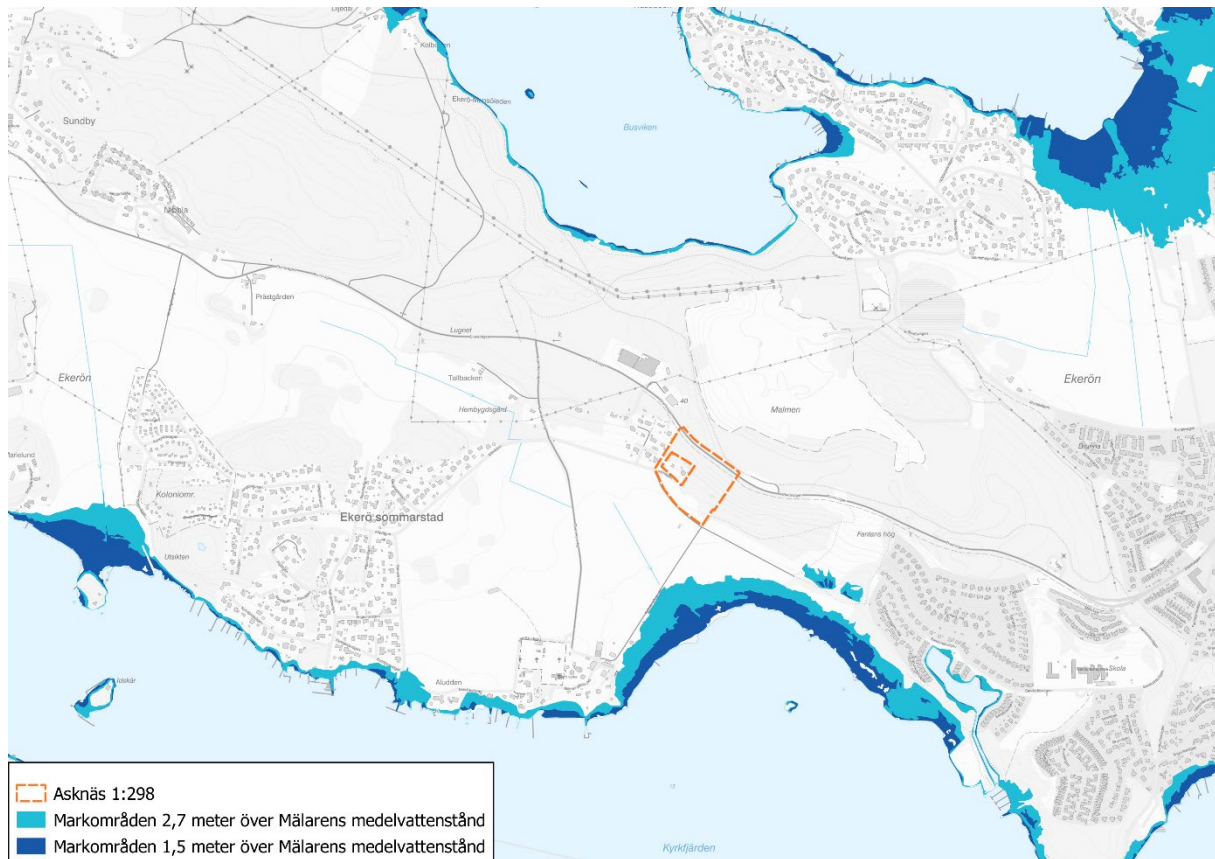
Fastigheten, liksom stora delar av Ekerö ligger inom den sekundära skyddszonen för Östra Mälarens ytvattentäkter, inom vilket särskilda föreskrifter ska beaktas vid exploatering. Mälaren omfattas även av Vattendirektivet, vilket innebär att nuvarande status inte får försämrast samt att åtgärdsprogram ska upprättas och genomföras.

Markavvattning

Markavvattningsföretag bedöms inte finnas inom fastigheten.

Översvämningsrisk

Vid planläggning ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat risk för översvämning (2 kap 5§ PBL). Delar inom den södra fastigheten, söder om bussgatan och föreslagen bebyggelse, ligger lägre än 2,7 meter över Mälarens medelvattentillstånd vilket är Länsstyrelsen rekommendation för lägsta grundläggning nivå för ny bebyggelse vid Mälaren. Hänsyn ska tas till vattennivåhöjningen av Mälaren vid planläggning.



Figur 7: Områden lägre än 2,7 samt 1,5 meter över Mälarens medelvattentillstånd.

Jordbruksmark

Inom den södra delen av fastigheten, söder om Allévägen/vägservitutet finns åkermark graderad 5 enligt Länsstyrelsens gradering för brukningsvärd åkermark, med skala 1–5. Generellt gäller en restriktiv hållning gentemot bebyggelse på brukningsvärd jordbruksmark enligt Ekerö Kommuns Översiktsplan. Brukningsvärd åkermark får enligt 3 kap. 4 § miljöbalken endast byggas för att tillgodose väsentliga samhällsintressen om detta behov inte kan tillgodoses genom att annan mark tas i anspråk.

Ekerökilen

Fastigheten angränsar Ekerökilen. Ekerökilen omfattar ett småbrutet mäljarlandskap på Munsö, Kärsö, Ekerö, Lindö, Lovö och Kärsö. Inom Ekerökilen finns flera olika upplevelsevärden och sociala rekreationsvärden, exempelvis trolska naturmiljöer, skogskänsla, utblickar och öppna landskap, variationsrikedom, naturpedagogik, kulturhistorisk och levande landsbygd. Upplevelsevärden och sociala rekreationsvärden bör beaktas i detaljplanen.

Rekreation, friluftsliv och turism

Ekerö Kommun ska verka för att utveckla friluftslivet. Med friluftsliv avses områden med höga naturvärden, på rimligt avstånd från större städer. Översiktsplanen beskriver att turism och friluftsliv ska prioriteras på landsbygd utanför lokala centra.

Den norra delen av fastigheten är utpekad för tätortsnära natur och natur- och kulturmiljö samt rekreatiomsområde och öppen mark. Översiktsplanen anger att områden utpekade för tätortsnära natur har särskilt höga värden för rekreation och friluftsliv och kommunen är i dessa områden huvudsakligen restriktiv mot ny bebyggelse. Den aktuella delen av fastigheten lutar brant och bedöms inte vara mycket välbesökt i syfte av rekreation. Ridhus finns i närområdet och det kan inom närområdet finnas inofficiella ridstigar vilka bör tas i beaktande i detaljplanen.

Trafik

I anslutning till planområdet finns vägreservat för bussgata och GC-väg utpekad i Översiktsplanen. I dagsläget är trafikering med busslinjer genom Sandudden, Ekerö sommarstad och Helgö utmanande eftersom alla dessa områden kräver så kallade stickkörningar. Det innebär att en genomgående busslinje får köra in från Ekerövägen, angöra området, vända och köra tillbaka till Ekerövägen. Området saknar därmed lämplig kollektivtrafik. I dagsläget saknas även gång- och cykelvägar mot Sandudden och kopplingar mot de centrala delarna av Ekerö tätort.

Möjliggörandet av Asknäs bussgata och GC-vägen är en förutsättning för etablering av nya bostäder inom den aktuella fastigheten. Bussgatans dragning behöver studeras som en helhet för att nå en fullgod lösning. Detaljplanen behöver föregås av ett program där bussgatans dragning ingår. Ekerövägen löper i fastighetens norra gräns och är i dagsläget tungt trafikerad mellan Träkvista och Närlunda.

Störningar och risker

Trafikled för farligt gods

Ekerövägen är trafikled för farligt gods. Enligt 11 kap. 11 § PBL ska länsstyrelsen upphäva kommunens beslut att anta en detaljplan om beslutet kan antas innebära att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet samt risken för olyckor. Föreslagen bebyggelse kommer att behöva anpassas till Länsstyrelsens riktlinjer och rekommenderade skyddsavstånd vid planläggning intill led för farligt gods.

Buller

Den aktuella delen av fastigheten angränsar Ekerövägen som är en högt trafikerad och bullerutsatt väg. Buller vid nyttillkommen bebyggelse får utredas vidare i planprogram och detaljplanearbete.

Markföroreningar

Inom den del av fastigheten som är utpekad i planansökan som aktuellt område finns inga markföroreningar identifierade. Inom den berörda fastigheten, direkt söder om föreslagen bebyggelse bedöms fruktodling finnas. I Lantmäteriets ekonomiska karta från 1953-1971 är del av fastigheten markerad som prickad, vilket innebär att det har funnits odling. Markföroreningar får utredas vidare i planprogram och detaljplanearbete.

Geotekniska förhållanden

Inom området i stort utgörs jorden huvudsakligen av sand, finsand och grus och närmast strandlinjen finns lösa jordar. Geoteknik bör utredas vidare i detaljplanearbete.

Pågående planering och exploatering i området

Väster om planområdet och genom fastigheten pågår planprocess för Detaljplan för Asknäs bussgata, dnr 2003.12.214. Detaljplanen innebär bussgata, gång- och cykelväg och ny bebyggelse i Asknäs.

Efter samråd som hölls under våren 2003 så avstannade projektet på grund av arbetet med översiktsplanen, som blev klart 2005. På hösten 2014 återupptogs processen och kommunstyrelsens arbetsutskott tog ett nytt beslut om upprättande av detaljplan 2014-09-30 § 127. I

behovsbedömningen framkom att det finns risk för betydande miljöpåverkan. Därför ska kommunen också göra en miljöbedömning av detaljplanen och som en del i det arbetet har kommunen tagit fram en miljökonsekvensbeskrivning. Detaljplanearbetet är för närvarande vilande.

Öster om planområdet finns ett positivt planbesked för fastigheten Asknäs 1:331 (KS beslut 2021-10-19 § 115) som syftar till att pröva ny bebyggelse för bostadsändamål och bevarande av naturvärden. Planläggningen är en förutsättning för möjliggörandet av bussgatan och GC-vägen och måste föregås av ett program.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

En planläggning överensstämmer delvis med översiktsplanens intentioner. Området angränsar till markområde avsett för utveckling av centrum/småstad samt befintlig bebyggelse avsedd att förtätas före år 2030. Föreslagen utveckling av området innebär att en stor del av fastigheten sparas och fortsatt kommer vara område för tätortsnära natur, natur- och kulturmiljö och öppen mark. Bostäder bedöms komma innebära ytterligare tillskott inom tätortsbandet i anslutning till befintlig bebyggelse i väster. Omfattning bedöms kunna komma behöva minska mot förslaget.

Bussgatan är tänkt att gå genom fastigheten Asknäs 1:298. Då delar av fastigheten enligt Översiktsplanen är avsedd för vägreservat bedöms det lämpligt att ta med ansökan för Asknäs 1:298 (norra skiftet) i program för planarbetet för Asknäs 1:331 (KS beslut 2021-10-19 § 115). Om exploatering i senare planarbete anses lämpligt ska den förhålla sig till platsens omgivning och förutsättningar.

Knäckfrågor att arbeta vidare med under planprocessen:

- Detaljplanen föregås av program enligt KS beslut 2021-10-19 § 115.
- Påverkan på kulturmiljön ska hanteras både utifrån den nya exploateringens upplevelser, mötet med kulturmiljö och landskap samt vyer från kyrkan och viken.
- Tillkommande bebyggelses omfattning, skala, placering, utformning och dess förhållande till kringliggande natur- och kulturmiljö ska studeras vidare.
- Angöring till området och bostäderna.
- Förutsättningarna för VA ska ges möjlighet att utredas samlat för de olika fastigheterna inom programmet.

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer, under villkor att de förutsättningar som anges i planbeskedet följs, att förslaget är lämpligt att arbeta vidare med och föreslår att kommunen avser att inleda en planläggning för bebyggelse på Asknäs 1:298.

Kommunalekonomiska konsekvenser

- En detaljplan bekostas av den som har nytta av den. Vid planläggning tecknas planavtal och exploateringsavtal mellan Ekerö kommun och markägaren.
- Eventuell utbyggnad av lokalgator och kostnaden för VA-försörjning bekostas av exploatör. Att exploatören tar kostnader är en förutsättning för planen.

Förutsättningar som talar för en planläggning

- Planområdet ligger inom tätortsbandet och angränsar områden som enligt ÖP ska utvecklas till småstad/centrum och förtätas.
- Då delar av fastigheten är avsedd för vägreservat bedöms det lämpligt att ta med ansökan i pågående program för bussgatan.

Förutsättningar som talar mot en planläggning

- Fastigheten är i översiktsplanen utpekad för natur- och kulturmiljö samt rekreation och en del är avsedd för vägreservat.

Hantering av ärendet

Nämndinstans

Beslut om planbesked tas av KS.

Planprioritering

Lämplig antagandetidpunkt, år 2026

Planförfarande

Utökat förfarande, föregås av program

Plankostnad

Exploatörsdriven plan innebär att exploatören står för kostnader.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planeringsenheten

Tommie Eriksson
Miljö- och stadsbyggnadschef

Niki Sandström
Planarkitekt