

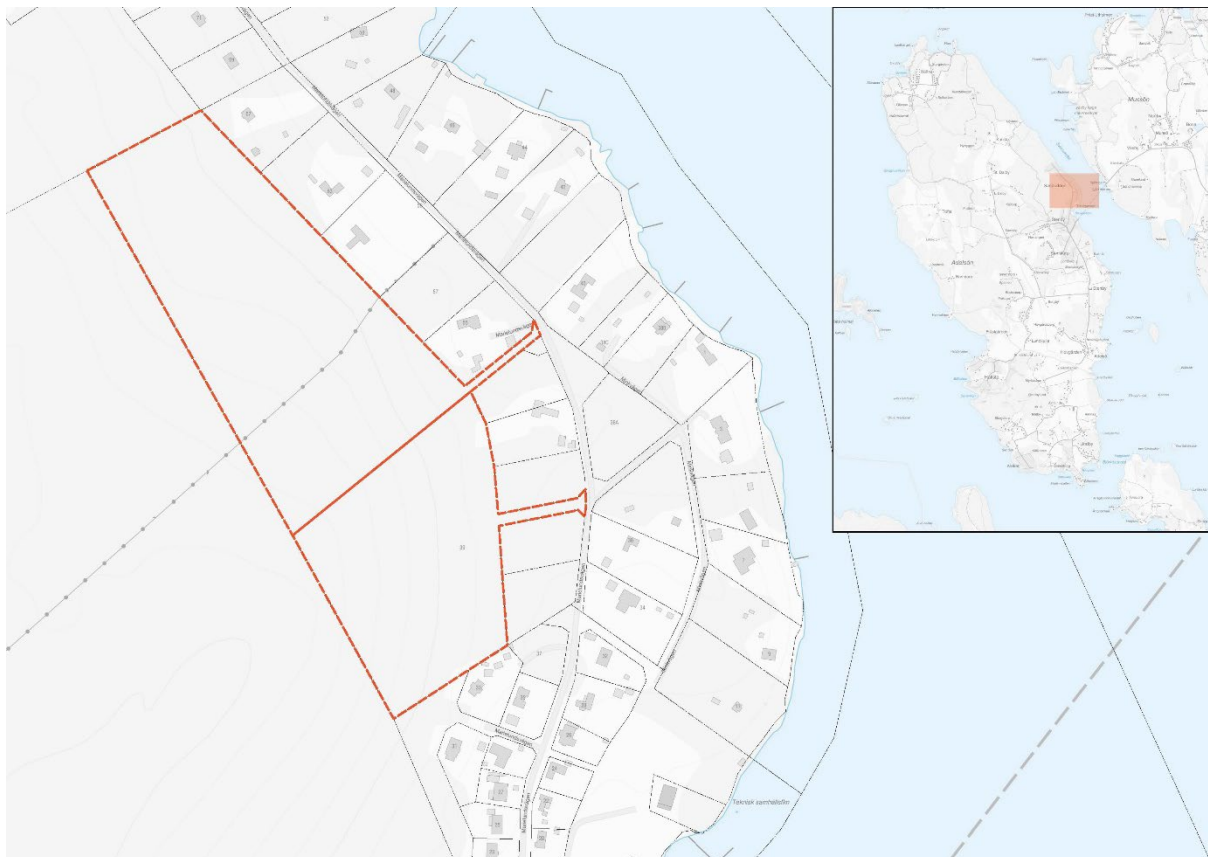
2022-04-05

## Utredning om planbesked enligt 5 kap. 2–5 §§ PBL, för Stenby 11:1 och 11:16

Ekerö kommun, Stockholms län

Dnr PLAN.2022.4

KS 21/238



Figur 1 Planbeskedet avser fastigheterna Stenby 11:16 och 11:1 inom röd 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.

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

/.../

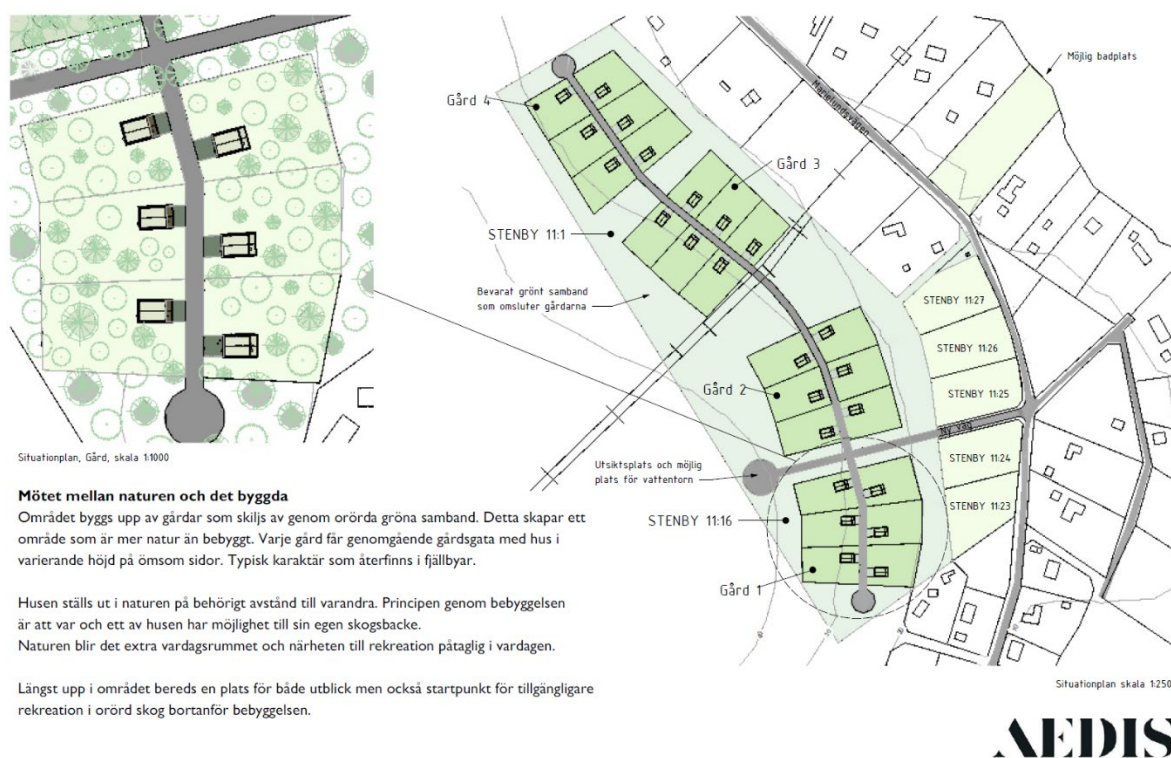
2. planbesked enligt 5 kap. 2 §,

## Begäran om planbesked

Sökande Aedis Fastighetsutveckling AB inkom 2022-03-09 med en begäran om planbesked. Ansökan avser bostäder, 24 enbostadshus, inom fastigheterna Stenby 11:1 och 11:16. Vidare önskas en plats för utkikstorn tillskapas på Stenby 11:16.

Ansökan beskriver i text en intention av att skapa ett område som är mer natur än bebyggt och med en typisk karaktär som återfinns i fjällbyar. Områdets karaktär beskrivs kunna säkerställas genom tydlig reglering av respektive tomts byggnadsyta. Situationsplanen visar villor med väl tilltagna tomter samt enbostadshus på två till tre våningar beroende på suterräng över större delen av fastigheterna.

## SITUATIONSPLAN



### Mötet mellan naturen och det byggda

Området byggs upp av gårdar som skiljs av genom orörda gröna samband. Detta skapar ett område som är mer natur än bebyggt. Varje gård får genomgående gårdsgräns med hus i varierande höjd på ömsomsidor. Typisk karaktär som återfinns i fjällbyar.

Husen ställs ut i naturen på behörigt avstånd till varandra. Principen genom bebyggelsen är att var och ett av husen har möjlighet till sin egen skogsbacke. Naturen blir det extra vardagsrummet och närheten till rekreation påtaglig i vardagen.

Längst upp i området bereds en plats för både utblick men också startpunkt för tillgängligare rekreation i orörd skog bortanför bebyggelsen.

Figur 1, Del från ansökan som visar föreslagen situationsplan med tomtstorlekar.

## PLATSANALYS

Platsen ligger i utkanten av tätbebyggda Stenby på Adelsö. Mitt i gränsen mellan tät villastad och gles fritidshusområde. Med gångavstånd till färjeläget, matbutik och busshållplats men samtidigt blandskog bokstavligt talat runt knuten. Området har en sträckning på flera hundra meter där det i ena riktningen skapar en bebodlig avsats mitt i skogen medan det i andra riktningen skapar tillgänglig rekreation både i skog och på vatten.

Närhet och avstånd på samma gång. En övergång, ett gränsland där människa och natur blir ett. Samband som stärker alla behov.

För området planeras 24 st enbostadshus på friköpt tomt. Vi föreslår en tydlig reglering av respektive tomts byggnadsyta för att därmed säkerställa områdets karaktär för framtiden.



Figur 2, Del av ansökan som beskriver platsen och tillvaratagandet av dess värden

Ansökan beskriver att natur ska tas tillvara genom att möjliggöra egen skogsbacke för var fastighet, där den kan verka som ett extra vardagsrum och vara tillgänglig för rekreation i vardagen. Önskad plats för utblickar beskrivs även utgöra startpunkt för mer tillgänglig rekreation bortanför bebyggelsen.

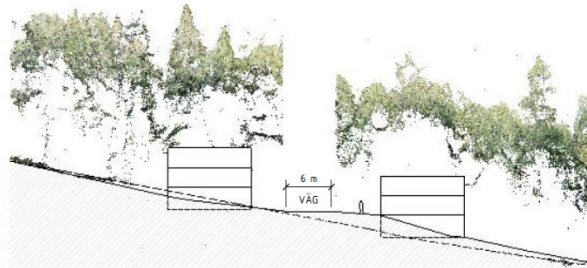
För att lösa områdets typografiska variationer, beskriver ansökan att yta ska tillgängliggöras i höjdkurvorna som sträcker sig längs fastigheterna. Höjdskillnader ska fyllas igen eller schaktas för att möjliggöra angöring, vägar och infarter. Var infartsväg beskrivs även önskas ordnas med generös vändplan för att tillgodose tillräckliga ytor för snöröjning såväl som avfallshantering.

## GATUSEKTIONER

Området präglas av en ständigt sluttande tomt. Det finns dock goda möjligheter att göra yta tillgänglig i de höjdkurvor som sträcker ut sig längs med hela det föreslagna området.

Medellutning uppgår till 8 grader som lokalt tas ned till 3-6 grader för att skapa bättre angöring till vägar och infarter. Varje infartsväg ordnas med generös vändplan för att kunna tillgodose tillräckliga ytor för snöröjning såväl som avfallshantering.

På vissa håll får vägen sänkas ned och på andra höjs den upp. Beroende på sutteräng, enplan eller flera våningar så kan man med små volymer fylla eller schakta lokalt det som behövs.



Gatusektion, Gård, skala 1400



Figur 3, Del av ansökan med föreslagen hantering av gatusektioner



Figur 4, Visionsbild, från ansökan, visar ett urval av önskad exploatering

## Förutsättningar

### Lägesbeskrivning



Figur 5, Röd ring visar fastigheternas läge, sett från färjeläget vid Munsö.

Stenby 11:16 och 11:1 ligger belägna på nordöstra Adelsö i Ekerö kommun norr om färjeläget. Fastigheterna är idag obebyggda och angränsar ett bebyggt fritidshusområde vilket nås via Marielundsvägen från Adelsö Ringväg. Området ligger inom siktlinjer från Munsös färjeläge.

Fastigheterna är del av ett större skogsområde och vandringsleden Adelsö-leden passerar på 300 meters avstånd. Fastigheterna har dramatiska nivåskillnader. Framför allt i den sydvästra delen av 11:16 är nivåskillnaden påtaglig, med en skillnad på 23 m mellan den högsta och lägsta delen av fastigheten. Närmast Marielundsvägen täcks terrängen av block och stenar. Cirka 500 meter söder om fastigheterna finns Adelsöfärjan som avgår mot Sjöängen (Munsö) 2–3 ggr per timme på vardagar. Buss 312 trafikerar sträckan Adelsö-Brommaplan har avgångar anpassade efter färjan. En mindre matbutik och förskola finns vid Hovgården, ca 3,5km söder om fastigheterna. Grundskola för årskurs f-2 finns på Munsö. Från årskurs 3 och uppåt finns skola på Ekerö, ca 2 mils resväg bort.

### Markägförhållanden

Ägare av fastigheten är Aedis Fastighetsutveckling AB.

### Fastighetsdata

Fastigheten Stenby 11:1 är ca 54 hektar och Stenby 11:16 är ca 31 hektar. För Stenby 11:16 har nyligen en avstyckning på 15 ha skett och 5 fastigheter har bildats närmast Marielundsvägen, dnr: 2019,120.

## Tidigare ställningstaganden och bestämmelser

### 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

## 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. 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. Vid placering ska särskild uppmärksamhet ägnas åt närhet till hästgårdar, kraftledningar, större vägar, bullrande omgivningar och annat som kan påverka boendemiljön. Området är beläget utanför tätortsbandet inom mark avsedd för Natur- och Kulturmiljö och rekreation. Fastigheterna angränsar område utpekad för förtätning till 2030. Översiktsplanen anger att i landsbygd utanför lokala centra prioriteras turism och friluftsliv.



Figur 6, Området är avsett för Natur-kulturmiljö samt rekreation, och angränsar mark avsedd för förtätning före år 2030.

## Gällande detaljplan/Områdesbestämmelser/Förhandsbesked

Planområdet omfattas inte av gällande detaljplan eller områdesbestämmelser. Inom Stenby 11:16 gavs i september 2020, förhandsbesked (dnr 2019.120), för 5 stycken enbostadshus. Avstyckningarna verkställdes under 2021.

**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 nya större exploateringsprojekt i första hand bör tillkomma inom eller i direkt anslutning till befintliga verksamhetsområden. Vid detaljplaneläggning förutsätts normalt att allmän VA-försörjning blir aktuell och 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.

**Områdets förutsättningar för vatten och avlopp**

Området är inte anslutet till det allmänna VA-nätet. Bostadsområdet söder om Stenby 11:16 är anslutet. I det befintliga VA-nätet råder idag kapacitetsbrist. I öster angränsar de båda fastigheterna till område planerat för utbyggnad av allmänt VA år 2036–2040 enligt Ekerö Kommuns VA-plan.

För avstyckningarna från Stenby 11:16 finns föreslagna enskilda VA-lösningar med lokaliserad vattentäkt på Stenby 11:16. Vid eventuell planläggning behöver påverkan på tilltänkt vattentäkt utredas.



Figur 7, Föreslagna enskilda VA-lösningar, utdrag ur Avloppslösning vid Adelsö-Stenby 11:16 – underlag för förhandsbesked.



### 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.

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.

### Riksintressen

#### Riksintresse för rörligt friluftsliv enligt MB kap 4

Området (ink. hela Ekerö kommun) är upptaget i miljöbalken som riksintresse för rörligt friluftsliv. Det innebär att exploateringsföretag och andra ingrepp endast tillåtna om de inte påtagligt skadar natur- och kulturvärden i området. Bestämmelser i miljöbalken kap 4, omfattar ett antal geografiskt avgränsade områden, beslutade av Riksdagen, med syftet att skydda områdena mot exploatering. Områden som är av riksintresse för rörligt friluftslivet har stora värden sett i ett nationellt perspektiv på grund av särskilda natur- och kulturkvaliteter, variationer i landskapet och god tillgänglighet för allmänheten. Alla områden, inom Ekerö Kommun, skall därför bedömas utifrån deras påverkan på riksintresset för rörligt friluftsliv enligt MB kap 4.

#### Riksintresse för friluftsliv enligt MB kap 3

Området är utpekade som riksintresse för friluftsliv enligt MB kap 3. Det innebär att Ekerö Kommun i Översiktsplanen bedömt området vara av riksintresse för friluftslivet och att området skall skyddas mot åtgärder som påtagligt skadar eller försvårar utnyttjandet av området.

### Friluftsliv och rekreation

Översiktsplanen beskriver att i landsbygd utanför lokala centra prioriteras turism och friluftsliv. Med friluftsliv avses områden med höga naturvärden, på rimligt avstånd från större städer. Inga utpekade målpunkter för turism eller friluftsliv finns på platsen. Välanvända strövstigar finns inom båda fastigheterna och vandringsled går att nå till fots genom skogen, på ca 300 meters avstånd från området.

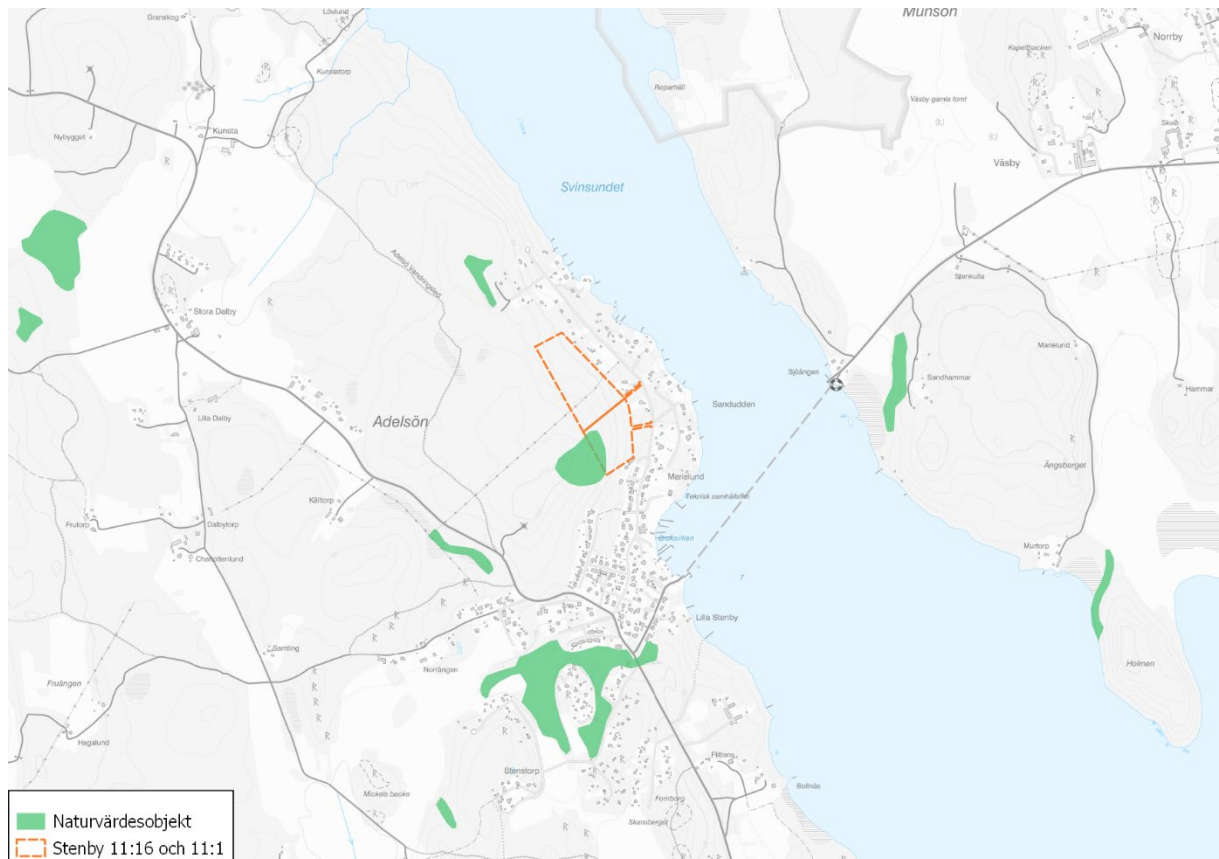
Friluftsliv är enligt definitionen i förordningen SFS 2010:2008 "vistelse utomhus i natur- och kulturlandskap för välbefinnande och naturupplevelse utan krav på tävling" och särskilda kriterier ligger till grund för bedömningen av ett områdes värden för friluftslivet. Inom planområdet bedöms följande kriterier finnas:

- Särskilt goda förutsättningar för positiva upplevelser och för natur- eller kulturstudier.

- Särskilt goda förutsättningar för strövande och därmed sammanhängande positiva upplevelser i bebyggda områden.
- Särskilt goda möjligheter till jakt, bär- eller svampplockning och därmed sammanhängande positiva naturupplevelser

## Natur

Fastigheterna är utpekade för Natur- och kulturmiljö samt rekreationsområde i översiktsplanen. Vid förtätning bör naturvärden beaktas i en avvägning mot allmänna intressen. Inom planområdet finns värdefulla naturvärden som ska värnas och bevaras i samband med eventuell nybyggnation i området. Fastigheterna är idag registrerade som lantbruksfastigheter och bedöms ha lämnats orörda över tid, möjligtvis med anledning av terräng och höjdskillnader. Skogen består av blandskog med bland annat björk, gran och tall. På stora delar av Stenby 11:16 och i den sydöstra delen av 11:1 finns stenar och klippblock, möjligtvis från istid. På del av 11:1 finns en lågpunkt med en mindre våtmark.



Figur 8, Förslagen enskild VA-lösning, utdrag ur "Avloppslösning vid Adelsö-Stenby 11:16 – underlag för förhandsbesked".

## Skyddsvärd natur

I översiktsplanen poängteras att ekologiskt känsliga områden och värdefull naturmark så långt som möjligt ska bevaras. Inom planområdet, i den östra delen av Stenby 11:16, finns skyddsvärda naturmiljöer och naturvärdesobjekt som i detaljplan bör samrådask med Länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § miljöbalken (1998:808).

### Kulturmiljö

Översiktsplanen belyser att Ekerö ska behålla sin genuina karaktär och våra öar ska utvecklas med omtanke. Adelsö beskrivs i Ekerö Kommuns Kulturmiljöprogrammet vara en unik bygd. Karaktäristiskt är ett höglänt landskap med stora skogbevuxna berg- och moränområden. Öns skogskaraktär bör, enligt Kulturmiljöprogrammet värnas. Vagnätet som förbinder bebyggelsen är i huvudsak oförändrad sedan mitten av 1800-talet. Den intill fastigheterna, närliggande bebyggelsen är del av de förhållandevis stora tomtområden med fritidshus som uppfördes under andra halvan av 1900-talet.

Översiktsplanen anger att vid framförallt planering av ny bebyggelse ska det som är karaktäristiskt och värdefullt i befintlig bebyggelse och landskapsbild lyftas fram och värnas. Förslaget kommer innebära stor påverkan på terrängen genom nödvändiga schaktningar av mark och fällning av stora delar skog. Områdets landskapsbild bedöms värdefull och i behov av att värnas. Förslaget innebär därtill ett stort tillskott av permanentbostäder samt betydligt högre exploateringsgrad än befintlig bebyggelse.

### Vattenskyddsområde

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 försämrats samt att åtgärdsprogram ska upprättas och genomföras. Planområdet angränsar det sekundärt vattenskyddsområde, samt ligger med ett avstånd på ca 350–400 meter till primärt vattenskyddsområde.

### Kraftledning

Kraftledning löper från väster till öster över fastigheteten Stenby 11:1, nära föreslagen bebyggelse. Vid planering av bebyggelse nära kraftledningar och andra elanläggningar ska frågeställningar om elektromagnetiska fält beaktas.

### Trafik

#### *GC-vägar*

Det saknas gång- och cykelvägar i anslutning till fastigheterna. Gående och cyklister delar vägyta med fordonstrafik.

#### *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 fastigheterna Stenby 11:16 och 11:1 ligger närmsta hållplats vid färjeläget, cirka 800 meters avstånd till fots.

#### *Fordonstrafik*



Figur 9, Bilden visar befintlig karaktär för Marielundsvägen. Till vänster om vägen angränsar från Stenby 11:16 avstyckade fastigheter.

Marielundsvägen som når fastigheterna är enskild och ingår i Stenby ga:1. Trafikdensiteten är, med anledning av områdets karaktär låg. I höjd med planområde övergår den ca 3,5 meter breda asfalterade vägen, till grusväg. Kollektivtrafik nås vid Adelsövägen/färjeläget. Inga GC-vägar förbinder planområdet med Adelsövägen. En exploatering enligt ansökan skulle kräva ny och ombyggd infrastruktur till området.

Att anordna angöring till planområdet, med fungerande lutningar bedöms vara en utmaning med hänsyn till områdets terräng. Presenterad trafiklösning är lokaliserad på föreslagen enskild VA-lösning för de redan givna fem förhandsbeskeden. Vid eventuell planläggning behöver påverkan på tilltänkt vattentäkt utredas i samband med anläggning av väg och allmänt VA.

#### Störningar och risker

##### *Radon*

Området utgör högriskområde för förhöjda radonhalter.

##### *Geotekniska förhållanden*

Området består enligt geologiska kartbladet (SGU) av främst morän. Fastigheten har betydande topografiska variationer.

##### *Buller*

Preliminärt bedöms området vara ringa exponerat av buller.

#### Övrigt

##### *Arkitekturpolicy*

Primära mål för ny bebyggelse på landsbygden är att den ska präglas av småskalighet, variation och omsorg om detaljer. Bebyggelsen ska ta hänsyn till och inspireras av geografiska och historiska särdrag.

#### *Fastighetsgränser*

Fastighetsgränserna bedöms ha ett medelfel på mellan 5 och över 50 centimeter. En fastighetsbestämning kan behövas inför planarbete.

## **Pågående planering och exploatering i området**

---

#### **Stenby 15:29**

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2018-06-1 § 105 att kommunen avser att inleda en planläggning för Stenby 15:29 i syfte att pröva en utbyggnad av 11 flerfamiljshus.

#### **Stenby 7:1**

För Stenby 7:1, söder om Färjeläget, tog Kommunstyrelsen 2021-09-21, beslut att en stugby för ändamål tillfällig vistelse, kan prövas i en detaljplan.

## Planeringsenhetens 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. Den mark som kommunen planerar för bebyggelse ska ha naturliga förutsättningar för det som avses för att kraven i andra kapitlet PBL ska kunna uppfyllas. Detta innebär bland annat att extraordinära åtgärder inte ska behöva vidtas för att marken ska bli lämplig. När kommunen bedömer om ett område är lämpligt för bebyggelse med hänsyn till möjligheterna att ordna exempelvis trafik, VA och avfallshantering, handlar det i huvudsak om att investerings- och driftskostnaderna för dessa anläggningar inte får bli onormalt höga.

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. Områden som är av riksintresse för friluftslivet ska skyddas mot åtgärder som kan skada miljön.

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.

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

- Fastigheterna angränsar ett större område som är utpekad i översiktsplanen som lämpligt att förtäta efter 2030, efter kommunalt VA.
- Ett tillskott av bostäder kan bidra med ökat underlag för service

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

- Området är upptaget i miljöbalken kap 4 som riksintresse för rörligt friluftsliv samt utpekad i ÖP som riksintresse för friluftsliv enl. MB kap 3 och skall därför bedömas utifrån deras påverkan på riksintresset.
- Ansökan är ej förenlig med Översiktsplanen. Fastigheterna ligger inom mark avsedd för Natur- och kulturmiljö samt rekreation samt ligger på landsbygden där friluftsliv ska prioriteras enligt översiktsplanen.
- 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 naturen och landskapsbilden.
- Den mark som kommunen planerar för bebyggelse ska ha naturliga förutsättningar för det som avses för att kraven i andra kapitlet PBL ska kunna uppfyllas. Detta innebär bland annat att extraordinära åtgärder inte ska behöva vidtas för att marken ska bli lämplig.
- Idag finns inte VA- kapaciteten inom angränsande 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 är har beslutats i kommunens översiktsplan och VA-plan.
- Området ligger utanför tätortsbandet, inom vilken den främsta utvecklingen ska ske. Tillskottet av bostäder, omfattning och ändamål, ställer högre krav på det befintliga vägnät som ansluter område, samt service, skolor etc.
- Förslaget visar inte på en utveckling genom försiktighet och omtanke.

### *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 lokalator och kostnaden för VA-försörjning bekostas av exploatör. Att exploatören tar kostnader är en förutsättning för planen.

**Bedömning**

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att förslaget inte är lämpligt att arbeta vidare med och föreslår att kommunen inte avser att inleda en planläggning för bebyggelse på Stenby 11:1 och 11:16.

**Hantering av ärendet****Nämndinstans**

Beslut om planbesked tas av KS.

**Planprioritering****Planförfarande**

Ansökan är ej förenlig med översiktsplanen och kommer innebära utökat förfarande. Detaljplan ska föregås av ett program. Programmet bör redovisa om området är lämpligt för bebyggelse med hänsyn till möjligheterna att ordna trafik, VA och avfallshantering. Visar beräkningar att kostnaderna skulle bli onormalt höga bör inte området användas för bebyggelse.

**Plankostnad**

Kostnader enligt Ekerö Kommuns modell för exploatörsdrivna planprocesser.

---

Stadsbyggnadsförvaltningen



Tommie Eriksson  
Miljö- och stadsbyggnadschef

Cecilia Nordkvist  
Planarkitekt