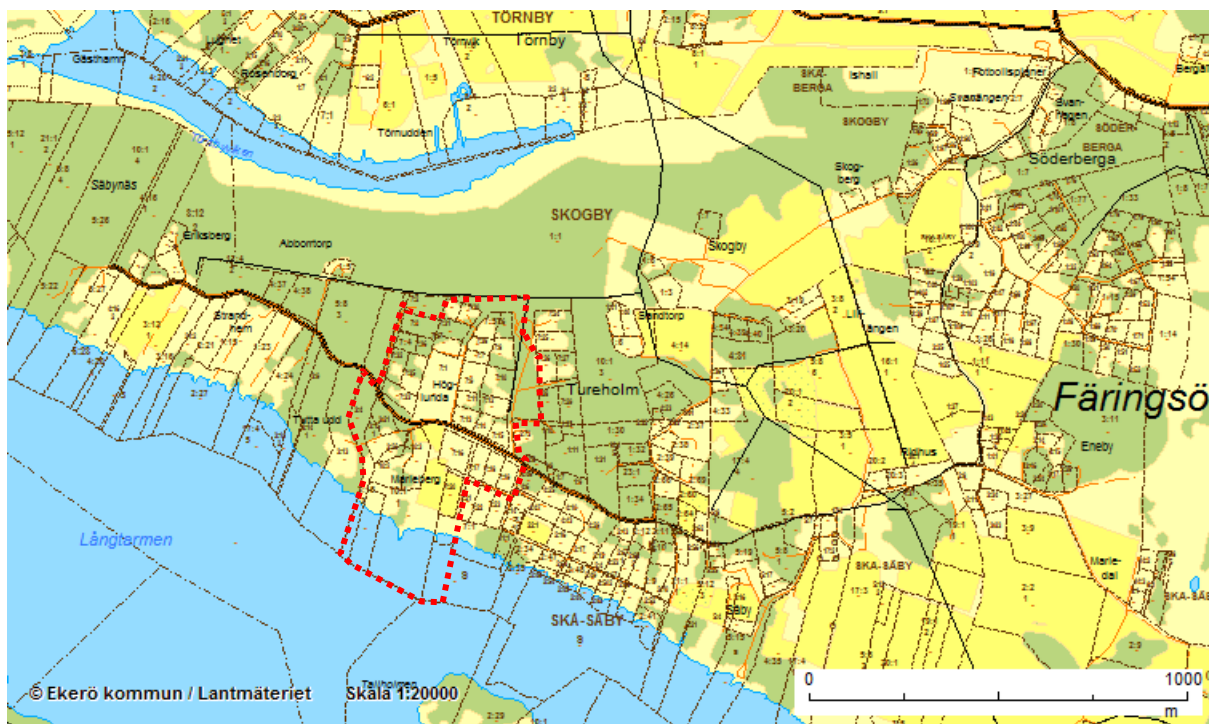


Ansökan om planbesked enligt 5 kap. 2-5 §§ PBL, för Höglunda/Marieberg (Skå-Säby 3:15 m fl)

Stockholms län



Fastighetskartan – Avgränsning enligt ansökan markerad.

Begäran om planbesked

Begäran om planbesked har inkommit från flera fastighetsägare i området, 2012-12-19, se bilaga 1.

Ansökan avser att detaljplan upprättas för angivet område. Till ansökan bifogades ideskiss med drygt 30 nya bostäder utöver befintliga bostäder, naturområden, gator och gångstigar m m.

Bakgrund

Planbesked kan, enligt Plan- och bygglagen (PBL), begäras av en person, organisation eller ett företag som vill genomföra en åtgärd som kräver att en detaljplan antas, ändras eller upphävs. Genom planbeskedet får den sökande veta om kommunen avser att inleda en planläggning eller inte. Kommunen måste lämna beskedet inom fyra månader från fullständig begäran. Vid negativt beslut måste kommunen ange skälen för beslutet. Ett planbesked kan inte överklagas.

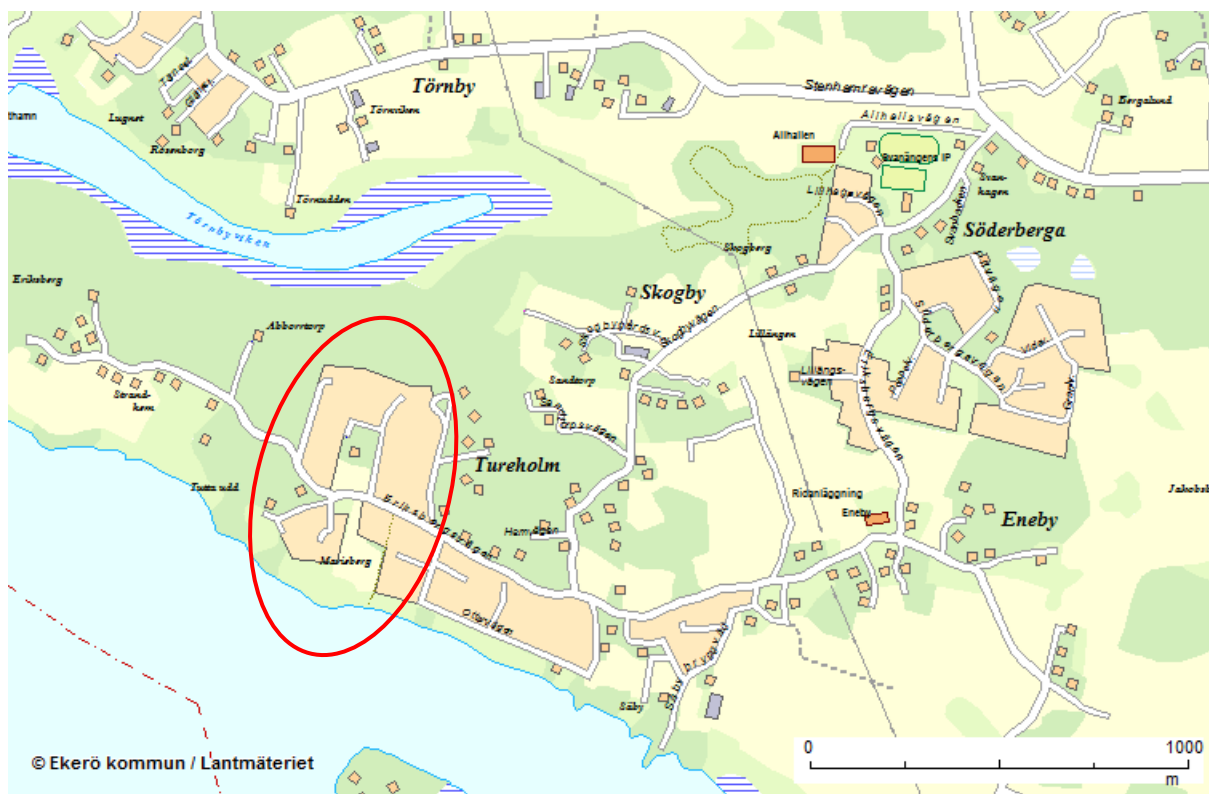
Nulägesbeskrivning

Lägesbeskrivning

Området ligger i västra delen av södra Färingsö, knappt 2 km sydväst om Svanhagen.

Markägoförhållande

Området för ansökan omfattar ca 35 privatägda fastigheter.



Översiktskarta – aktuellt område markerat

Detaljplaner, områdesbestämmelser

Detaljplan finns inte inom området för ansökan. I närområdet omfattas Troxhammars golfbana samt enstaka bostadsfastigheter av detaljplan. Arbetet med att upprätta detaljplan finns för Svanhagen och Söderberga i nordost. För området Törnby finns beslut att påbörja planläggning ca 2016.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

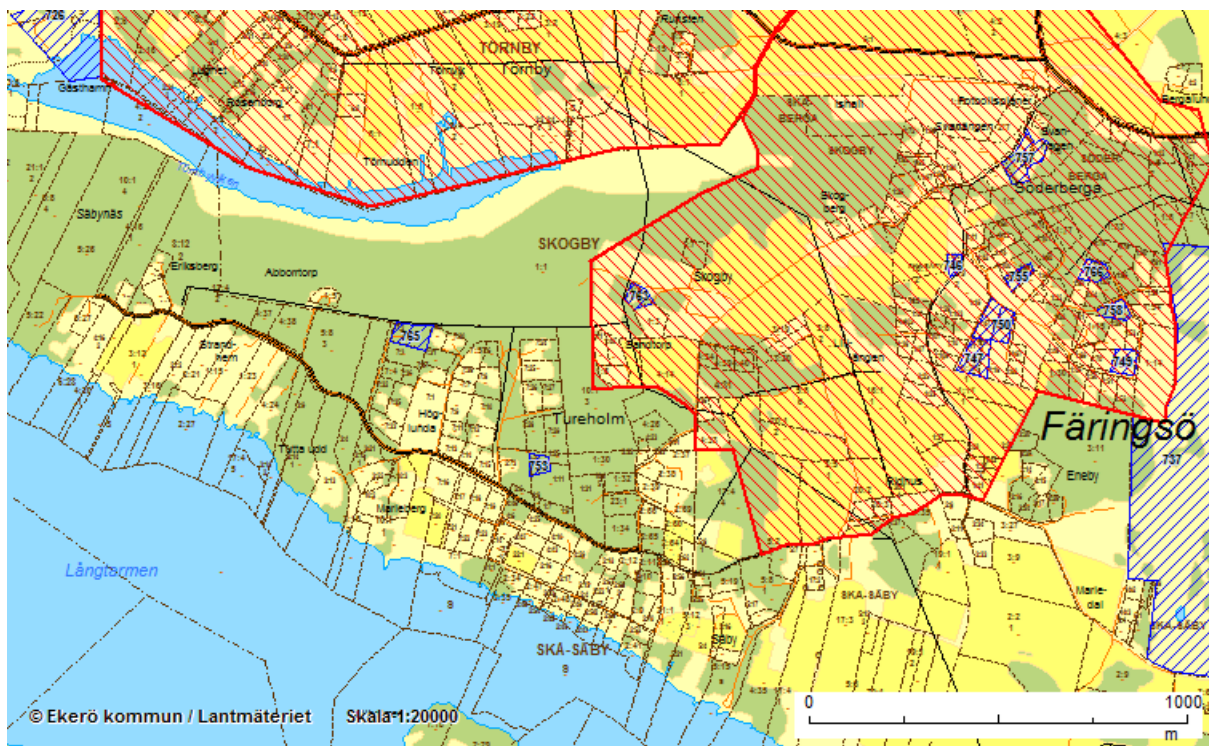
Området för ansökan försörjs med enskilda vatten- och avloppslösningar. I samband med upprättande av detaljplan avses det planlagda området införlivas i kommunens verksamhetsområde för VA.

Natur

Ekerö kommuns naturinventering 2002 pekar inte ut något område i anslutning till marken för ansökan. Skogen i norr mot Törnbyviken anges i kommunens översiktsplan som tätortsnära natur.

Fornlämningar

Inga registrerade fornlämningar finns inom markområdet för ansökan enligt Fornsök, Riksantikvarieämbetet.



Blå skraffering markerar befintliga detaljplaner. Röd skraffering markerar planuppdrag (Svanhagen/Söderberga och Törnbyområdet).

Service

Skola (F-5) finns vid Skå kyrka, ca 3 km från området för ansökan. Kommersiell service finns som närmst ca 2 km åt nordost vid Svanhagen. Övrig service finns i Stenhamra eller Ekerö centrum.

Trafik

Området för ansökan angörs österifrån, från Färentunavägen, via Eriksbergsvägen. Buss angör Eriksbergsvägen och hållplats finns inom området. I samband med program för detaljplan för Svanhagen/Söderberga har trafikutredning gjorts (Tyréns, 2012-06-25, Trafik – södra Färingsö). Här bedöms att vägnätet kan ha kvar sin befintliga sträckning men behöver kompletteras med trottoarer på vissa sträckor. Trafiken bedöms även fortsättningsvis ledas till Svanhagen.

Störningar

Vägtrafikbuller

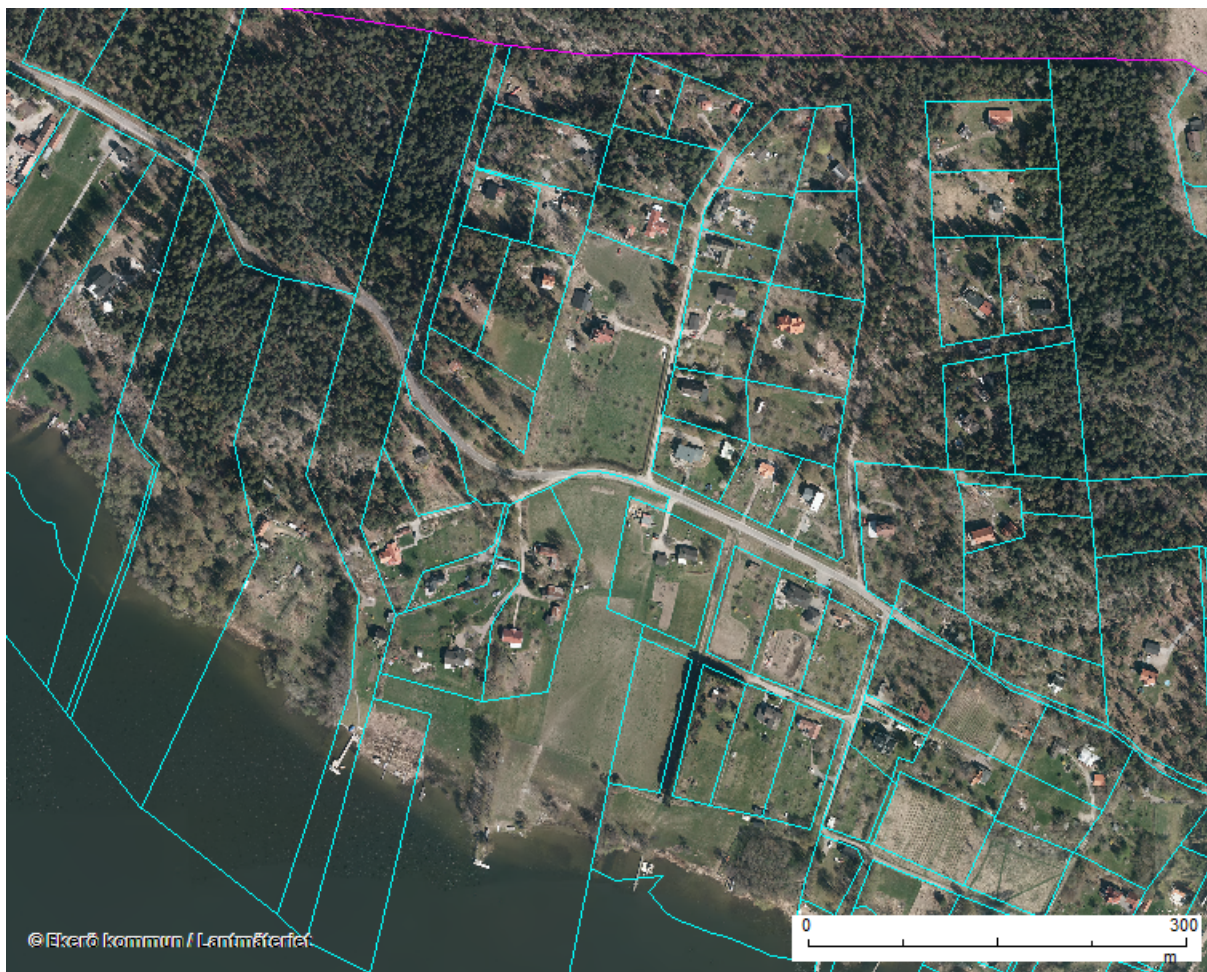
Eriksbergsvägen löper genom området för ansökan. Här finns risk att riktvärden för buller överskrids. Vid planläggning för bostäder bör eventuella bullerstörningar utredas.

Störning från hästar

Mindre stall kan förekomma i området. Miljönämndens riktlinjer bör tillämpas vid planering av nya bostäder i närheten av stall eller hästhage.

Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns enligt inventering av potentiellt förorenade områden.

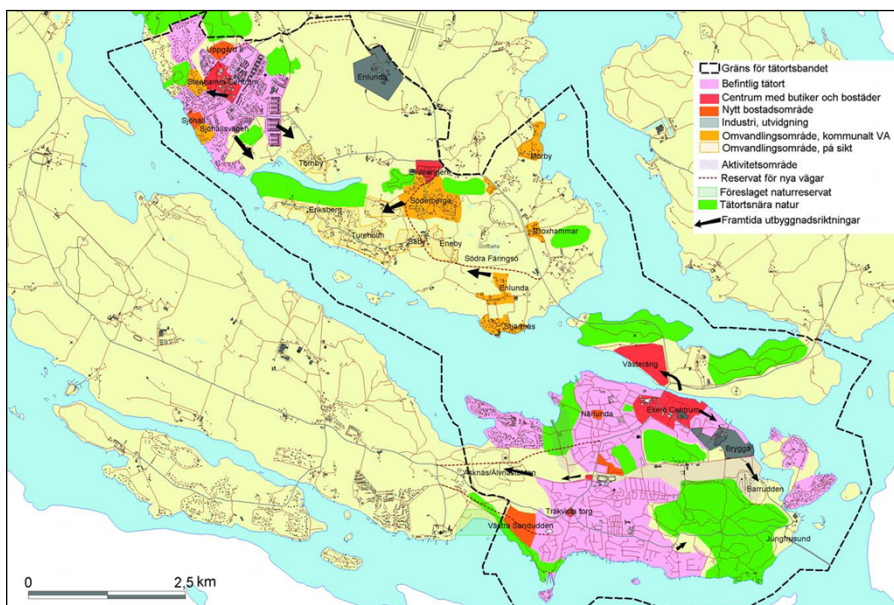


Ortofoto 2012.

Tidigare ställningstaganden och bestämmelser

Översiktsplanen

Översiktsplanen för Ekerö kommun antogs av kommunfullmäktige den 13 december 2005 och aktualitetsförklarades den 25 maj 2010.



Utdrag ur översiktsplanen, tätortsbandet.

Området ligger inom tätortsbandets avgränsning. I översiktsplanen framförs att den största satsningen på utbyggnad av bostäder ska ske inom Tätortsbandet, lokalt centrum eller övrig serviceort.

Svanhagen/Söderberga anges som centrum/omvandlingsområde (utbyggnad år 2006-2015). Skogby, Skå-Eneby, Tureholm (där Höglunda/Marieberg ingår) och Eriksberg anges som omvandlingsområde på sikt, dvs efter år 2015. Pil markerar framtida utbyggnadsriktning.

Detaljplaner – Södra Färingsö

Kommunstyrelsen gav stadsarkitektkontoret i uppdrag att påbörja detaljplanering för delar av södra Färingsö (2009-10-06 § 130).

I underlaget till beslutet redovisas Marieberg som prioritet 3, dvs lägsta prioritet av områdena på södra Färingsö. Även Skoby, Tureholm och Eriksberg har prioritet 3. Här anges att 10-25 nya bostäder kan tillkomma inom hela Tureholm, inkl Marieberg.

Som underlag för beslutet finns även en analys av ekonomiska konsekvenser, se Ekonomiska förutsättningar nedan. Den ekonomiska analysen bygger på att 275 bostäder kan tillkomma på södra Färingsö under perioden 2009-2018, uppdelat i tre prioriteringsgrupper, se tabell nedan.

	Antal boende år 2009	Antal tillkommande invånare 2009-2018	Antal nya lgh år 2009-2018:	Antal nya lgh år 2019-2030:	Prioritet
Troxhammar	140	50	15	10	1
Mörby	100	100	30	35	1
Orrburren	20	15	5	10	1
Svanhagen/Söderberga	230	330	100	155	1
Skå	30	30	10	0	1
Stjärtnäs	30	30	10	10	1
Enlunda	50	120	35	55	1
Eneby	105	100	30	45	2
Säby	40	65	20	30	2
Skogby	40	15	5	0	3
Tureholm	130	15	5	0	3
Marieberg	35	15	5	0	3
Eriksberg	50	15	5	0	3
Totalt	1000	900	275	350	

Riksintressen/mark- och vattenregleringar

Riksintresse enligt 4 kap MB

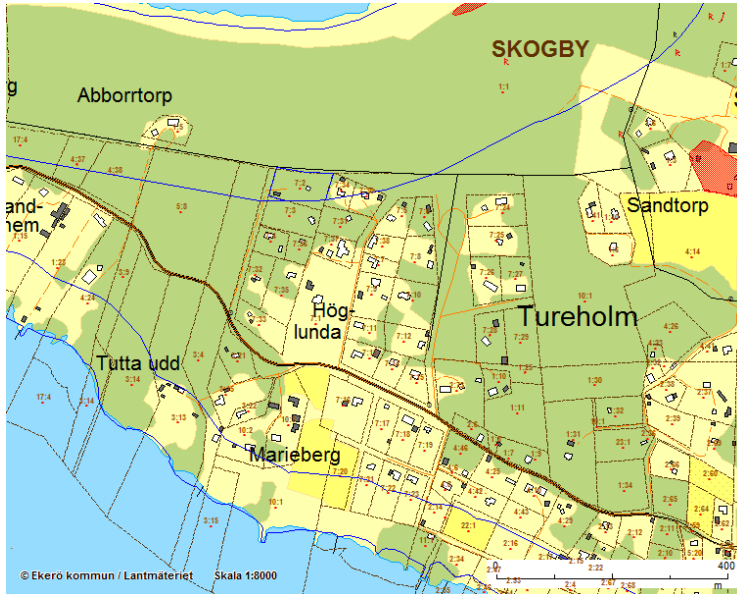
Hela Ekerö kommun ingår i riksintresset Mälaren med öar och strandområden med särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap 1-2 §§ MB, miljöbalken. Vilket innebär att med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i området, är Mälaren med öar och strandområden i sin helhet av riksintresse. Inom detta område ska turismens och friluftslivets, med det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömning av exploatering eller andra ingrepp i miljön.

Vattenskyddsområde och vattendirektiv

Området för ansökan om planbesked ligger inom vattenskyddsområde för östra Mälaren, inom vilket särskilda föreskrifter finns. Förutom vattenskyddsområde i Östra Mälaren omfattas Mälaren av Vattendirektivet. Det innebär att nuvarande status inte får försämrats, att åtgärdsprogram ska upprättas och genomföras.

Strandskydd

Utmed stranden i söder gäller strandskydd 100 meter upp på land samt 100 meter ut i vattnet. Även den norra delen av området enligt ansökan omfattas av strandskydd (utökat till 300 meter) utmed Törnbyviken. Ett eventuellt upphävande av strandskyddet behandlas i samband med upprättande av detaljplan och kräver särskilda skäl.



Gräns för strandskyddad zon avgränsas med blå linje på land.

Övriga strategiska dokument

VA-plan

VA-plan antogs av kommunfullmäktige 2013-03-26. I del 3 "Handlingsplan" anges en prioritering för utbyggnad av kommunalt VA. Här följer ett utdrag ur VA-planen:

Utbyggnad på kort sikt 2013-2017 (mörkröd markering på kartan)

- Svanhagen-Söderberga – Stort behov av kommunalt VA. Planläggning pågår.

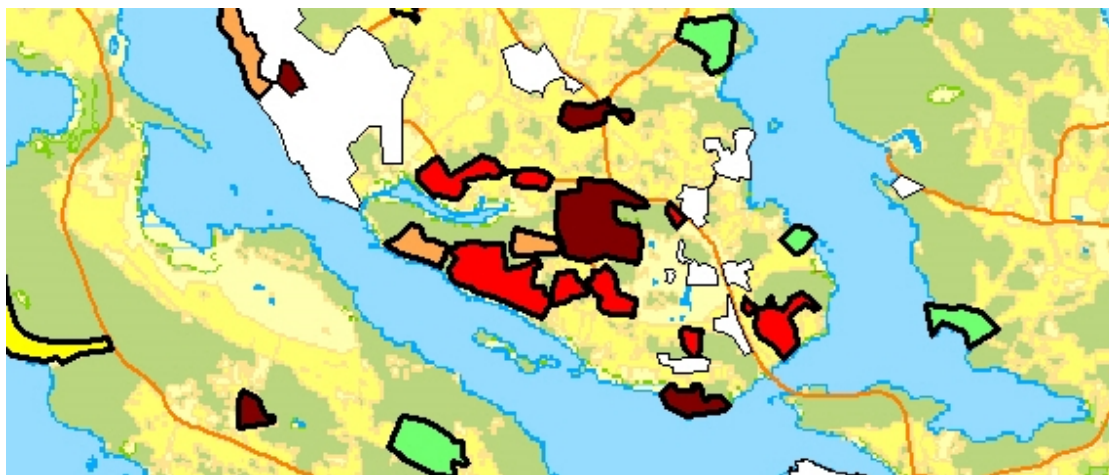
Utbyggnad på medellång sikt 2018-2022 (röd markering på kartan)

- Tureholm – Planarbete påbörjas när planen för Svanhagen-Söderberga är klar.
- Skå-Eneby - Planarbete påbörjas när planen för Svanhagen-Söderberga är klar.

Utbyggnad på längre sikt, 2023-2030 (orange, gul markering)

- Skogby (Södra Färingsö)
- Eriksberg (Södra Färingsö)

Beslut om planläggning bör tas för samtliga områden där det är tänkt att kommunalt VA ska byggas ut de närmaste 10 åren. Verksamhetsområde för VA inrättas i samband med att detaljplaner antas.



Utdrag ur VA-plan, prioritering av VA-utbyggnad.

Ekerö kommuns verksamhetsmål

Antagna av Kommunfullmäktige 2011-10-27 § 109

Ekerö kommun ska vara en bra kommun att bo och leva i för alla åldrar. Vi tar ansvar för kommunens utveckling för alla intressenter inom såväl kärnverksamheterna som servicen till kommunens invånare och företagare och med en ansvarsfull hantering av den kommunala ekonomin.

Här redovisas de mål som berör ansökan om planbesked:

Mål 5 Hållbar utveckling

Kommunen ska verka för minskad klimatpåverkan genom effektivare energianvändning och transporter samt för att säkerställa att naturresurser, mark, vatten, natur och kulturmiljövärden nyttjas på ett långsiktigt hållbart sätt.

Ekerö kommun ska därför under mandatperioden minska klimatpåverkan genom effektivare energianvändning och transporter samt säkerställa att Mälaren och områden med höga natur- och rekreationsvärden nyttjas på ett långsiktigt hållbart sätt.

Mål 6 Samhällsutveckling

Ekerö kommun ska utvecklas med försiktighet och omtanke och bevara sin nuvarande karaktär. Ekerös expansion ska ske på ett sådant sätt att varken miljövärden, kulturvärden eller framtida utveckling äventyras. Bostadsbyggande ska därför präglas av småhusbebyggelse, vilket ska beaktas vid allt översikts- och detaljplanearbete. Kompletterande bebyggelse med olika upplåtelseformer ska dock medges, särskilt i våra centrumkärnor såsom Ekerö centrum, Stenhamra centrum samt Träkvista torg. Samhällsplaneringen ska gynna kollektivtrafiken och förbättra infrastrukturen.

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 §,

Stadsarkitektkontorets bedömning / måluppfyllelse

Bedömning

Enligt PBL 5:5 ska i ett planbesked framgå om kommunen avser att inleda en planläggning eller inte.

Stadsarkitektkontoret bedömer att planläggning inte bör inledas för enbart marken enligt ansökan.

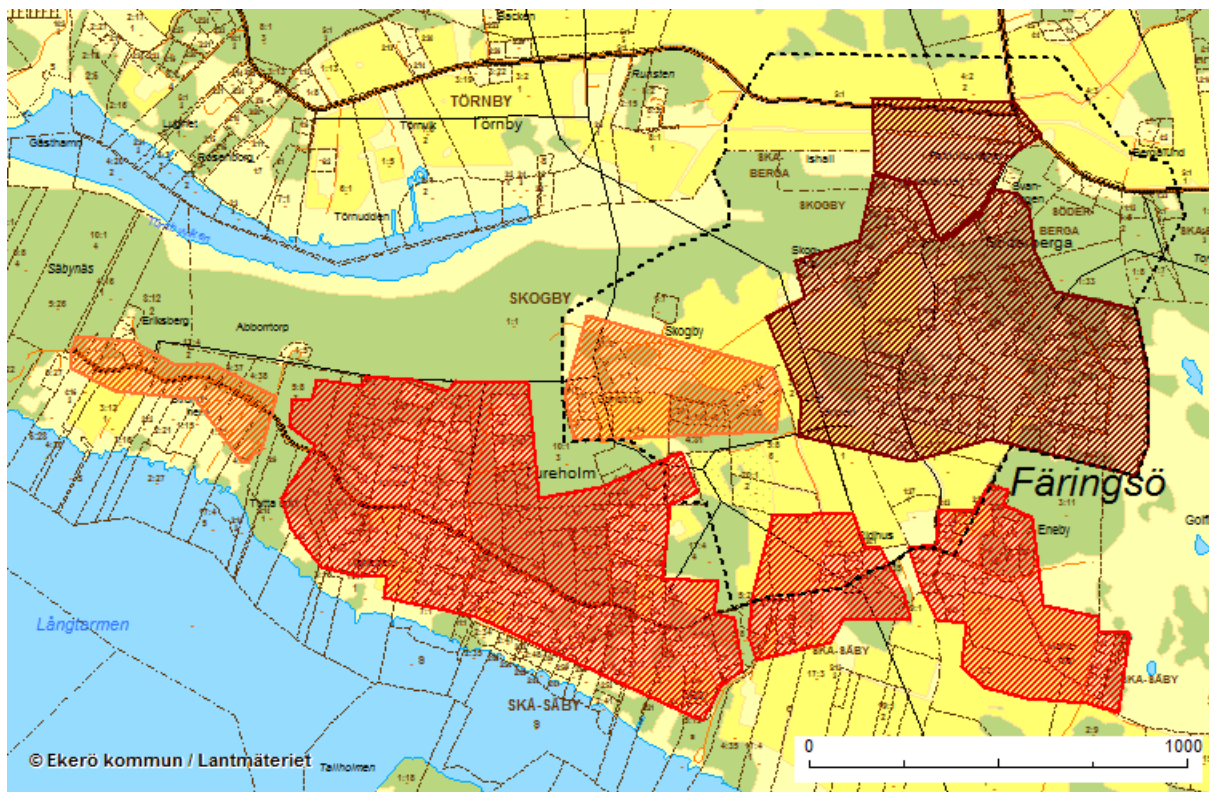
Stadsarkitektkontoret bedömer att planläggning bör inledas för hela Tureholm. Planläggningen bedöms kunna leda till beslut om att anta detaljplanen senast år 2022.

Förutsättningar som talar för en planläggning

En planläggning har stöd i kommunens översiktsplan och VA-plan. Där anges området som omvandlingsområde på sikt. Planläggningen bör dock följa den utbyggnadsordning och tidplan som anges i VA-planen. Planläggning bör inte inledas för enbart området

enligt ansökan utan inledas för hela Tureholmsområdet (där Höglunda/Marieberg ingår).

Med omvandlingsområde menas befintliga områden där omvandling pågår från främst fritidshusområden till åretruntboende. I samband med upprättande av detaljplan för sådana områden ska kommunalt vatten- och avlopp byggas ut och komplettering med nya bostäder kan övervägas.



Bruna områden anges i kommunens översiktsplan som centrum och omvandlingsområde. Röda och orange områden är angivna som omvandlingsområde på sikt. Svart streckad linje avser avgränsningen av program för detaljplan för Svanhagen/Söderberga. Färgerna anger tidplanen i VA-planen, dvs mörkröd (brun) på kort sikt, röd på medellång sikt, orange på längre sikt.

I underlaget till detaljplaneuppdragen för södra Färingsö 2009 anges en mycket måttlig utbyggnad, 10 nya bostäder i hela Tureholm och Marieberg år 2009-2018 samt inga tillkommande 2019-2030. Den bifogade skissen i ansökan om planbesked inrymmer drygt 30 nya bostäder. Samma täthet skulle innebära ca 60-70 nya bostäder i hela Tureholm.

Vilken mängd nya tomter som kan tillkomma bedöms slutgiltigt vid upprättandet av detaljplan. Sannolikt kommer området, med hänsyn till läget och landskapsbilden, innehålla främst villor på relativt stora tomter. Hänsyn bör även tas till strandskydd, naturvärden m m.

Skäl att inte inleda en planläggning

I och med att tidplanen i VA-planen anger att området kan anslutas till kommunalt VA först under perioden 2018-2022 ligger en planläggning flera år fram i tiden.

Med hänsyn till utbyggnadsordningen av vatten- och avloppsnät samt upprustning av vägar bör inte planläggning inledas innan detaljplan/er för Svanhagen och Söderberga upprättats. Boendetrafik från nya bostäder i Tureholm kommer passera Söderberga och

Svanhagen. Planläggning bör inte ske för Höglunda/Marieberg före en planläggning av östra delarna av Tureholm.

Konsekvenser

Ekonomiska förutsättningar

En analys av de ekonomiska konsekvenserna har gjorts hösten 2009 i samband med uppdragsbeslut för detaljplaner på södra Färingsö.

Analysen bygger på ett antagande att 275 nya bostäder tillkommer på södra Färingsö under perioden 2009-2018 samt 350 bostäder 2019-2030. Underlaget till analysen anger endast fem tillkommande bostäder i Marieberg, vilket ska jämföras med skissen i ansökan som redovisar ca 30 nya bostäder.

	Antal boende år 2009	Antal tillkomman de invånare 2009-2018	Antal nya lgh, år 2009- 2018:	Antal nya lgh, år 2019- 2030:	Antal nya lgh i gällande dp samt kommande inom parentes.
Troxhammar	140	50	15	10	17 (+5? Lövhagen)
Mörby	100	100	30	35	45 (+20)
Orrburren	20	15	5	10	(20 golfbanan)
Svanhagen/ Söderberga	230	330	100	155	(225)
Skå	30	30	10	0	(10)
Stjärtnäs	30	30	10	10	(15)
Enlunda	50	120	35	55	30 + (15)+(10?)
Eneby	105	100	30	45	(20?)
Säby	40	65	20	30	(40)
Skogby	40	15	5	0	(60)
Tureholm	130	15	5	0	(30?)
Marieberg	35	15	5	0	(30?)
Eriksberg	50	15	5	0	(10?)
Totalt			275	350	Ca 500

Utdrag ur underlag för detaljplaner på södra Färingsö 2009.

Befolkningsutvecklingen för södra Färingsö (utförd år 2009) visar på behov av att upprätta en ny förskola (fyra avdelningar inkl kök) i närområdet (någonstans på södra Färingsö). Uppskattad kostnad var år 2009 drygt 31,5 mkr för uppförande, inventarier, utrustning samt 1,7 mkr i årlig driftkostnad.

Kapacitetsbedömningen (utförd 2009) över tillgång till plats i grundskola visar att nuvarande skolor på Färingsö (Stenhamra och Uppgård) har kapacitet att möta efterfrågan även för nytillkommande barn på södra Färingsö. (Det kan dock vara lämpligt att avsätta mark på längre sikt för en ny skola på södra Färingsö).

Investering i gator och vägar (beräknat år 2009). Beräknade förskottsutbetalningar under perioden fram till 2018 är ca 10 mkr för investering i gator och vägar inom området. Återkommer som intäkter inom projektet.

Beräknade (år 2009) investering för VA uppgår till ca 58 mkr under perioden fram till 2018. Återkommer som intäkter inom VA-kollektivet.

Preliminär behovsbedömning

Preliminärt bedöms förslaget inte innebära betydande miljöpåverkan.

Hantering vid positivt planbesked

Planprioritering

Ärendet bedöms ha ett halvhögt kommunalt intresse och föreslås få samma prioritet som övriga omvandlingsområden inom tätortsbandet, t ex Söderberga.

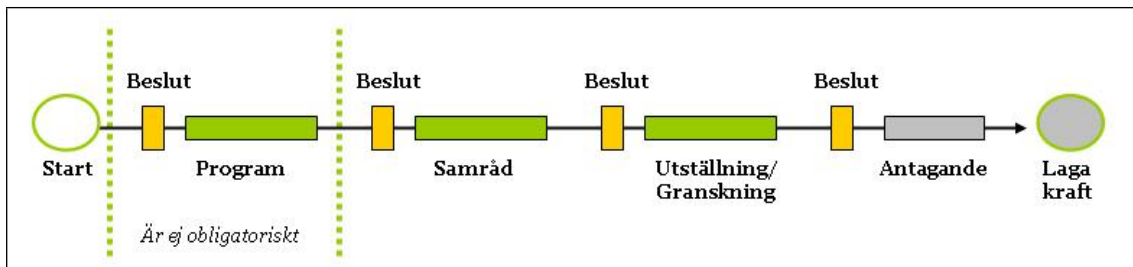
Tidsplan

Enligt PBL 5:5 ska kommunen i ett planbesked, om kommunen avser att inleda en planläggning, 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.

Detaljplaneläggning av Tureholm bedöms kunna påbörjas tidigast år 2018 och leda fram till en antagen detaljplan år 2020-2022.

Planförfarande

Detaljplanen bedöms hanteras med normalt planförfarande



Planprocessen vid normalt planförfarande.

STADSARKITEKTKONTORET

Johan Andrade Hagland Monika Stenberg
Miljö- och stadsbyggnadschef tf planchef

Bilaga: Ansökan