

Monika Stenberg  
Planchef  
08-124 57 140  
monika.stenberg@ekero.se

Kommunstyrelsens  
arbetsutskott

## Prioritering av detaljplaner 2017

Dnr KS17/37

### Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att godkänna föreslagen prioritering.
2. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att förslag till anslagsfinansiering redovisas i delårsrapport 1.

### Sammanfattning av ärendet

Stadsarkitektkontoret hade i december 2015 ca 60 uppdrag/planbesked att upprätta detaljplaner. Med tillgängliga resurser kan ca 30 av dessa pågå aktivt samtidigt. Uppdragen måste prioriteras och fördelas över flera år.

### Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande, stadsarkitektkontoret 2017-03-13  
Tabell prioriterade detaljplaner 2017, stadsarkitektkontoret 2017-03-13  
Tabell pågående detaljplaner 2017, stadsarkitektkontoret 2017-03-13  
Detaljplaner, kartbilaga, stadsarkitektkontoret 2017-03-13

### Ärendet

#### Uppföljning 2016

Detaljplaner för centrumutveckling pågår i Ekerö centrum, Stenhamra centrum och Svanhagen och Träkvista torg. Detaljplaner för delområden har antagits eller närmar sig antagande såsom detaljplanerna för Ekerö strand och Fredrikstrandsvägen i Ekerö centrum samt för Södra Klyvarestigen i Stenhamra.

Flera detaljplaner för radhusbebyggelse samt andra större bostadsprojekt pågår varav Ekerövallen antogs 2016.

Upprättande av detaljplaner för verksamhetstomter pågick bland annat vid Skå industriområde, Färingsö trä och Svanhagen. Detaljplanen för Enlunda bussdepå har vunnit laga kraft under 2016. Detaljplanearbete pågår även för så kallade

omvandlingsområden i enlighet med kommunens VA-plan på Helgö, i Söderberga, Stjärtnäs och Ettans väg i Kungsberga.

Vid årsskiftet 2016/2017 fanns 26 pågående detaljplaneuppdrag och 36 vilande (uppdrag eller positiva planbesked). Vid årsskiftet 2015/2016 fanns 28 pågående och 32 vilande planärenden (ej medräknat planärenden som föreslås avskrivs). Årsskiftet 2014/2015 var motsvarande siffra 29 pågående och 33 vilande. Målet är att färre detaljplaner pågår parallellt för att minska planläggningstiden och tydliggöra för markägare och myndigheter när planarbete pågår eller inte.

Detaljplaner som antagits under 2016 är:

- Helgö, etapp 2
- Helgö, etapp 3 Slottshagen – ej vunnit laga kraft
- Ekerövallen – ej vunnit laga kraft
- Fredrikstrandsvägen del 1
- Fredrikstrandsvägen del 2
- Södra Klyvarestigen
- Områdesbestämmelser för Munsö gamla skola
- Upphävande av detaljplan för Munsö gamla skola.

Åtta detaljplaner har blivit antagna under 2016, vilket är något fler än de senaste åren.

Översiktsplanen är det viktigaste strategiska dokumentet som ligger till grund för samtliga beslut om planbesked och övrig planering. Stadsarkitektkontoret arbetar med en långsiktig fördelning av planuppdrag så att i genomsnitt 140 bostäder per år tillkommer i antagna detaljplaner i enlighet med de kommunala målen. Under 2016 har ca 125 byggrätter för bostäder tillkommit genom de detaljplaner som antagits under året. Om man räknar på tio år (2009-2018) med prognosticerat antal bostäder för kommande år 2017-2018 blir genomsnittet ca 195 bostäder per år. Räknas tio år bakåt i tiden (2007-2016) med egentligt utfall blir genomsnittet endast 68 bostäder per år.

#### Prioritering

Varje år beslutar kommunstyrelsens arbetsutskott om hur detaljplaneuppdragen ska prioriteras. Stadsarkitektkontoret har arbetat med samtliga pågående detaljplaner och avsåg, i enlighet med prioriteringsbeslut i Ksau 2016 att påbörja följande:

	Status mars 2017:
Enlunda norra (enligt VA-plan)	Pågår
Törnbyområdet (enligt VA-plan)	Pågår
Skå-Eneby (enligt VA-plan)	Avvaktar detaljplaner för Svanhagen, Söderberga.
Stavsborg (enligt VA-plan)	Ej påbörjat
Närvärmeverk vid avloppsreningsverket Ekebyhov	Prövas i förhandsbesked.
Färentuna skola	Ej påbörjat
Alviken	Ej påbörjat
Troxhammar 8:1, Lännstan	Ej påbörjat

Mörby 1:44	Ej påbörjat
Ekebyhov 1:41 (Jungfrusunds marina)	Återtaget

Utöver den i början på året upprättade prioriteringen har följande detaljplaner påbörjats efter uppdragsbeslut i Ksau:

Gångtunnel Drottningholmsmalmen .	Pågår
Sanduddens skola	Startat
Utredning om placering av ny skola	Avslutat

Samtliga uppdrag/positiva planbesked som inte resulterat i en antagen detaljplan redovisas i tabell och kartbilaga till detta ärende. Här redovisas även ett antal ärenden som inte har något formellt uppdragsbeslut ännu, men pekas ut i kommunens översiktsplan eller VA-plan.

Prioriteringen är gjord med hänsyn till stadsarkitektkontorets personalresurser. Idag har stadsarkitektkontoret budget för sex heltidstjänster för handläggning detaljplaner. Med hänsyn till föräldradedighet och vakanser bedöms 30 detaljplaner kunna hanteras samtidigt.

Kriterierna för prioriteringen är om området:

- är utpekade i översiktsplanen,
- är utpekade och prioriterade i VA-planen,
- ligger inom tätortsbandet eller serviceort enligt översiktsplanen,
- föreslagits för tätare bebyggelse än villor,
- föreslås innehålla verksamheter,
- innehåller kommunägd mark,
- är av högt eller delvis högt kommunalt intresse,
- ett uppdragsbeslut eller positivt planbesked finns där startår är redovisat.

Stadsarkitektkontoret föreslår att detaljplaner som redan har påbörjats fortsätter handläggas. Därutöver föreslås att följande uppdrag påbörjas under 2017:

		Finansiering:
Ny skola Bryggavägen	Skola	Anslag
Birkaskolan (Uggleberget)	Skola	Planavtal
Stavsborg (enligt VA-plan)	Omvandlingsområde för VA	Anslag
Orrburren / Troxhammar golf	Bostadsprojekt / Omvandlingsområde för VA	Anslag
Mörby 1:44	Bostäder	Planavtal
Stenby 8:1	Bostäder	Planavtal
Utredning LSS-boende	Utredning	Anslag

#### Detaljplaneprocessens ekonomi

Kommunens detaljplanering sker på uppdrag av kommunstyrelsen, men finansieras i byggnadsnämndens budget. Då byggnadsnämndens verksamheter i stora delar är självkostnadsfinansierade och budgeten är uppbyggd på externa intäkter påverkas

verksamheten i hög grad av konjunkturförändringar. Det höga tryck som visat sig de senaste åren bedöms stå sig även under 2017, därför finns behov av nyrekrytering av ytterligare en planarkitekt, vilket ingår budget för 2017.

Intäkterna för detaljplaneringen kommer antingen från planavtal, som skrivs med exploitören innan detaljplanearbetet inleds, eller planavgift, som tas ut i samband med bygglov efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Dessa intäkter ska täcka de kostnader som framtagandet av detaljplanen innebär. Normalt genererar dock detaljplaner för omvandlingsområden ett underskott eller kostnadstäckning på mycket lång tid.

För de detaljplaner där kommunen själv är exploitör eller där inga planavtal träffas täcks inte alltid kostnaderna av kommande planavgifter. Dessa behöver täckas med ett ekonomiskt anslag från Kommunstyrelsen.

Föreslagen prioritering är satt efter de kommunala behoven, men ryms inte inom byggnadsnämndens budget. Vid föreslagen prioritering bedöms byggnadsnämndens budget belastas med ett underskott på ca 4.000 tkr.

Stadsarkitektkontoret föreslår att kommunstyrelsens arbetsutskott godkänner föreslagen prioritering och att uppdrag ges att återkomma med förslag till anslagsfinansiering i delårsrapport 1.

### **Beslutet expedieras till**

Stadsarkitektkontoret

Tommy Eriksson  
Miljö- och stadsbyggnadschef

Monika Stenberg  
Planchef