

## Utredning om planbesked enligt 5 kap. 2-5 §§ PBL, för Troxhammar 8:2

Ekerö kommun, Stockholms län



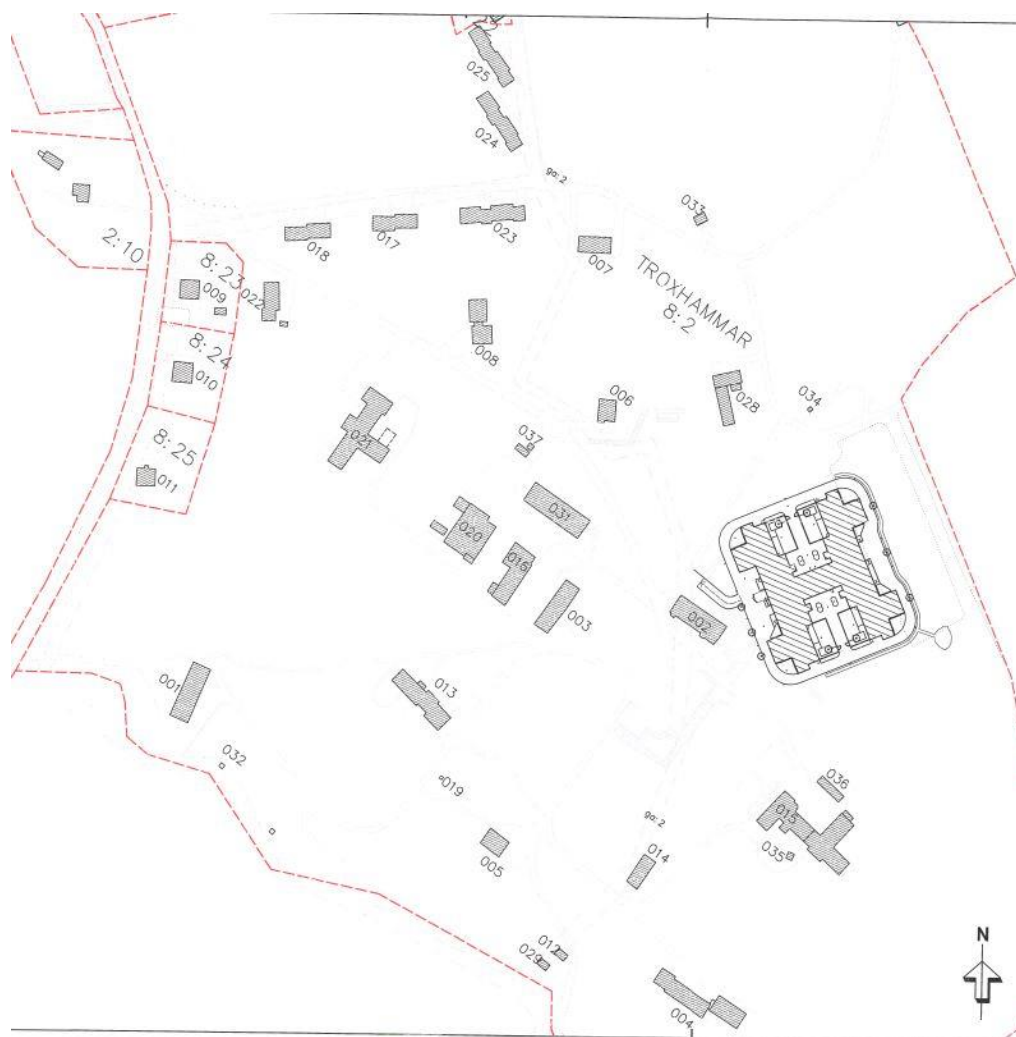
Ungefärligt utredningsområde

## Begäran om planbesked

Begäran om planbesked har inkommit från Specialfastigheter Sverige AB, fastighetsägaren till fastigheten Troxhammar 8:2, 2017-10-03. Önskemålet är att planlägga fastigheten så att institutionen kan utvecklas även i framtiden och att området kan anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Fastighetsägaren har tidigare ansökt om förhandsbesked, men byggnadsnämnden har avslagit ansökan med hänvisning till att kommunalt VA saknas samt att lämpligheten att bebygga fastigheten bör prövas i detaljplan.

Rebecka behandlingshem har idag 37 platser för flickor och kvinnor som är dömda till vård enligt socialtjänstlagen. Nuvarande lokalyta är enligt uppgift från fastighetsägaren 6457 kvm. Specialfastigheters uppdrag är att fortsätta hyra ut lokalerna till Statens institutionsstyrelse, vilka vill utöka sin verksamhet med 3517 kvm. Totalt bedöms detta rymma 60 behandlingsplatser. En ny skolbyggnad på ca 1000 kvm planeras också, alternativt att befintliga lokaler kan byggas om. Fastighetsägaren avser att ansluta hela området till kommunalt vatten och avlopp. Inom ramen för detaljplaneprocessen avser fastighetsägaren att utreda verksamhetsutövarens framtida utveckling.



*Förslag enligt ansökan. Förslag på ny byggnad är skrafferad.*

## Nulägesbeskrivning

### Fastighetsdata

Fastigheten är 220 995 kvm och är bebyggd med ca 25-30 byggnader av varierande storlek.

### Natur

Området är inte upptaget i naturinventeringen som utfördes av Ekerö kommunen 2002. Direkt norr om utredningsområdet ligger skogsområdet Hammaren som är utpekad i översiktsplanen som tätortsnära natur. Den tätortsnära naturområdena har generellt hög tillgänglighet och fungerar främst som ströv- och utflyktsområden för de närboende.

### Fornlämningar

I anslutning till området finns det två fasta fornlämningar i RAÄ:s inventering, en ligger inom tomten Troxhammar 2:6 och är ett gravfält. Den andra fornlämningen finns i ett skogsparti inom fastigheten Troxhammar 8:2 och är i form av en stensättning.

### Trafik

Från Färentunavägen leder Troxhammar byväg fram till området. Troxhammar byväg är en smal bilväg, som saknar gång- och cykelväg. Det enda alternativet för att ta sig till kollektivtrafik är att gå längs med den smala bilvägen, vilket är väldigt osäkert ur en trafiksäkerhetssynpunkt.

### Detaljplaner

Det finns ingen detaljplan för området.

Närmaste detaljplan är för Troxhammar by (DP 775), norr om aktuellt område, samt för Enlunda bussdepå (DP 777), väster om aktuellt område.

### Förordnanden

Strandskydd gäller för mark inom 100 meter från strandlinjen och 100 meter ut i vattnet där detaljplan saknas.

### Störningar och risker

#### Radon

Enligt "Radonriskkarta Ekerö kommun" (Terraplan AB) är området lokalt högriskområde för radon. Bebyggelse där personer vistas mer än tillfälligt bör utföras radonsäkert om inte nya detaljerade mätningar visar annat resultat.

#### Hästhållning

Miljönämnden antog den 27 april 2011, § 28, riktlinjer angående skyddsavstånd vid hästhållning. Skyddsavstånden togs fram för att förebygga allergiproblem samt olägenhet genom lukt, flugor och buller. Olika bedömningar görs för kommunens tätorter, övriga tätbebyggda områden och landsbygdsområden. Skyddsavstånden ska betraktas som riktvärden och en prövning av lämpligt avstånd ska göras i varje enskilt fall.

Enligt nämndens riktlinjer bör man inom landsbygdsområden hålla ett skyddsavstånd på åtminstone 50 meter mellan bostäder och hästhållning, t ex hagar, och ett avstånd på 150 meter mellan bostäder och stall av aktuell storlek. Miljökontoret konstaterar i förhandsbeskedet att avståndet till stallet i detta fall överstiger nämndens riktlinjer. Däremot ligger byggnadens östligaste del närmare hästhagen än de 50 meter som

riktlinjerna anger. Av vårdbyggnadens 36 boenderum är det 5 – 6 rum som ligger närmare hästhagen än 50 meter.

Miljökontoret har i förhandsbeskedet beaktat att avståndet till hagen är minst 30 meter från alla rum och att det finns möjlighet att inom vårdbyggnaden ta hänsyn till eventuella allergier vid fördelning av rum till vårdtagarna. Kontoret bedömer att risken för olägenheter orsakad av hästhållningen därmed är liten och att byggnadens placering kan accepteras utifrån det perspektivet.



Ortofoto av området 2016.

## Tidigare ställningstaganden och bestämmelser

### Översiktsplanen

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

I översiktsplanen framförs att den största satsningen på utbyggnad av bostäder ska ske inom Tätortsbandet. I området 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 ska inte tillåtas inom orörda skogsområden eller ute på öppen åkermark. Förutsättningen är även att lokalisering sker till platser där en godtagbar VA-lösning kan anordnas.

Det aktuella området är inte markerat som ett utvecklingsområde i gällande översiktsplan, men ligger inom Tätortsbandet.

## VA-plan

VA-planen för Ekerö kommun från 2013 anger att kommunalt VA ska byggas ut i området på medellång sikt, 2018-2022.

### **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 §,

## Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

### Bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att förslaget är lämpligt att arbeta vidare med och föreslår att kommunen avser att inleda ett planarbete.

### Förutsättningar som talar för en planläggning

Fastigheten är belägen på Södra Färingsö, dvs inom Tätortsbandet, med relativt god tillgänglighet till kommunikationer, samt kommunal och kommersiell service.

Kommunalt vatten och avlopp är planerat att byggas ut till området. En cirkulationsplats planeras till Troxhammar byväg, vilket gör att trafiksäkerhet och tillgängligheten till vägen ökar. Troxhammar byväg bör ingå i en ny detaljplan för att skapa en trygg situation för oskyddade trafikanter längs med vägen.

Inga speciella störningar eller risker, utöver radon och hästhållning, har uppmärksammats på fastigheten.

Översiktsplanen anger inget specifikt för denna fastighet. Förslaget ligger i linje med den övergripande inriktningen i översiktsplan och angivna bebyggelseriktlinjer.

Förslaget bedöms inte motverka ställningstaganden i övriga strategiska dokument.

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

Enligt översiktlig utredning är området högriskområde för radon. Bebyggelse där personer vistas mer än tillfälligt skall utföras radonsäkert om inte nya detaljerade mätningar visar annat resultat.

Miljönämndens riktlinjer för skyddsavstånd vid hästhållning kan innebära ett problem vid planläggning.

I övrigt finns inga egentliga skäl som talar emot en planläggning av området.

## **Konsekvenser**

### **Preliminär behovsbedömning**

Preliminärt bedöms förslaget inte innebära betydande miljöpåverkan.

### **Kommunalekonomiska och infrastrukturella konsekvenser**

Kommunalt vatten- och avloppsnät samt ändamålsenlig gata finns inte utbyggt till fastigheten. En ny detaljplan innebär att ett stort verksamhetsområde, samt eventuellt bostäder i närheten kan anslutas och ärendet bedöms inte innebära någon belastning på den kommunala ekonomin eller innebära infrastrukturella konsekvenser.

## **Hantering av ärendet**

### **Planprioritering**

Ärendet bedöms ha ett högt kommunalt intresse och föreslås därför prioriteras .

### **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.

### **Planförfarande**

En detaljplan för Troxhammar 8:2 föreslås hanteras med standardförfarande.

### **Nämndinstans**

Beslut om planbesked tas av KSau.

### **Plankostnad**

Enligt 12 kap 9 § PBL får byggnadsnämnden ta ut en planavgift, från den som får nytta av detaljplanen, för att täcka kostnader för att upprätta en detaljplan. Detta planeras ske genom planavtal. Även exploateringsavtal kan komma att tecknas mellan Ekerö kommun och markägaren.

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSKONTORET

Tommie Eriksson  
Miljö- och stadsbyggnadschef

Emelie Greiff  
Planarkitekt