



Miljö- och stadsbyggnadskontoret

2018-06-01

Utredning om planbesked enligt 5 kap. 2-5 §§ PBL, för Stenby 15:29

Ekerö kommun, Stockholms län



Ungefärligt utredningsområde

Begäran om planbesked

Begäran om planbesked har inkommit från AB Ekerö Bostäder 2018-04-18, gällande fastighet Stenby 15:29, ägd av Ekerö kommun. Fastigheten omfattas av detaljplan som idag medger en byggrätt på ytterligare 1800 BOA i form av enfamiljshus/parhus. Sökande önskar pröva utökad byggrätt till ca 3800 kvm BOA i form av flerfamiljshus innehållande 4-6 lägenheter per byggnad. Räknat på snittstorleken av en lägenhet som är 63,33 kvm innebär planbeskedet en utökning med ca 30 hushåll, jämt emot vad gällande plan medger.

Totalt föreslås 11 hus med en variation av ettor, tvåor, treor och några fyror. Lägenheterna är både hyresrätter samt bostadsrätter, som planeras ingå i befintlig bostadsrättsförening för parhusen på Stenby 15:27. I förslaget planeras en parkeringsplats per lägenhet. Ansökan föreslås enligt nedanstående illustration. Till gårdsmiljön illustreras även lekplats, grillplats och bollplan.

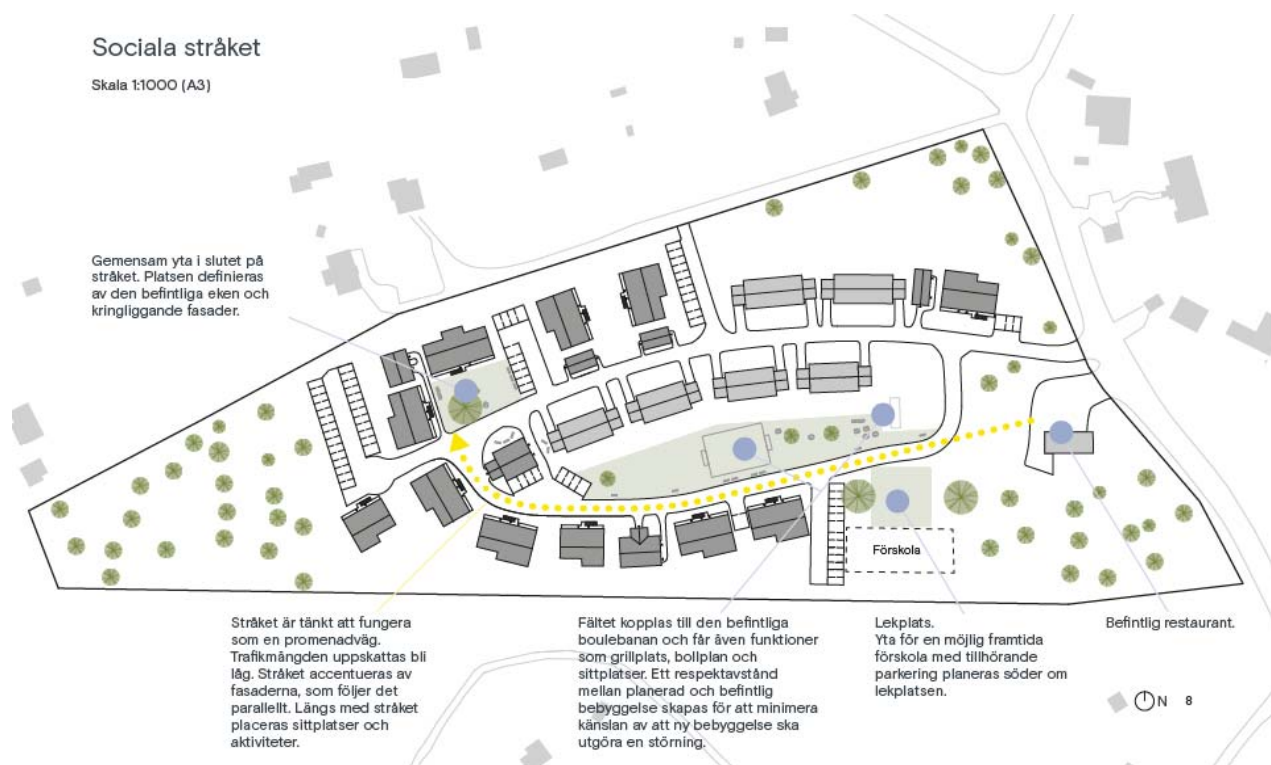


Följande lägenhetsfördelning föreslås enligt ansökan

16 st. 1: or
20 st. 2: or
20 st. 1: or
4 st. 4: or

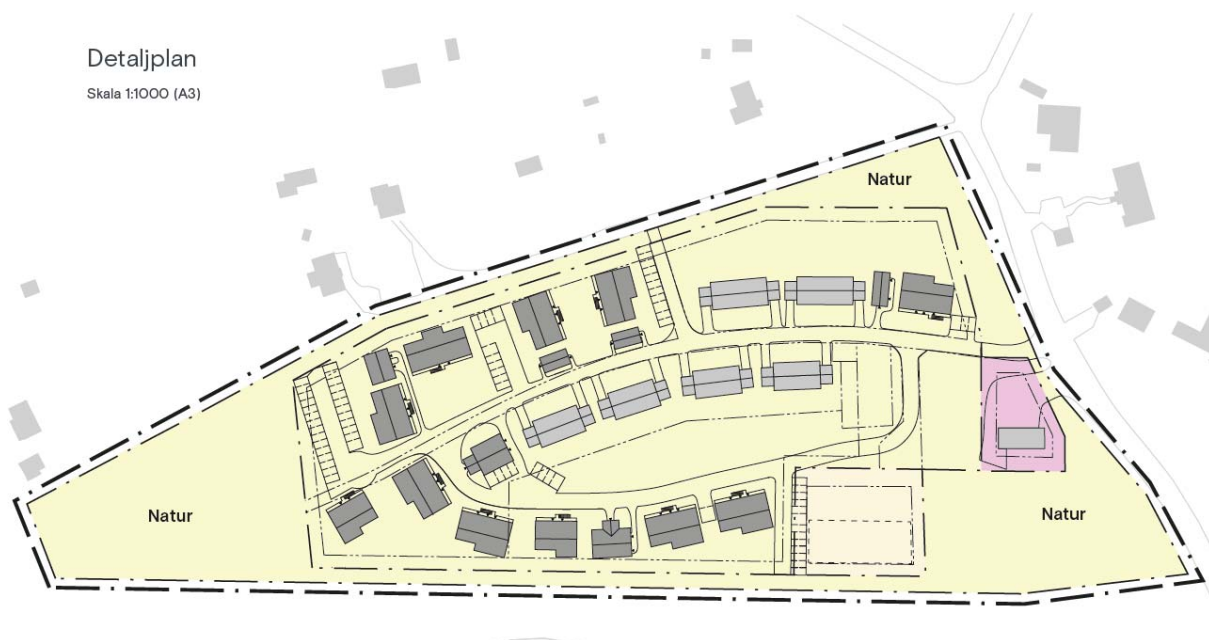
Sociala stråket

Skala 1:1000 (A3)



Detaljplan

Skala 1:1000 (A3)



Tidigare ställningstaganden och bestämmelser

Översiktsplan

Översiktsplanen för Ekerö kommun till år 2030 – med sikte på år 2050, antogs av kommunfullmäktige den 6 mars 2018. Där framförs att den största satsningen på utbyggnad av bostäder ska ske inom Tätortsbandet där goda förutsättningar för service och kommunikationer finns.

Ekerö kommun ska vidare aktivt verka för att

- förtäta befintliga tätorter utvecklingsområden samt erbjuda bostäder i varierande lägen, av olika storlekar och upplevelseformer.
- ge förutsättningar till effektiva och hållbara tekniska system för vatten, avlopp, dagvatten, elkraft, återvinning, energitillgång, bredband mm
- ett ökat kollektivtrafikresande och god kollektivtrafik.

Stenby omfattas inte av tätortsbandet men ligger inom förtätningsområde för tätorten. I översiktsplanen omnämns Stenby utgöra lokalt centra för omgivande landsbygd som beskrivs ska inrymma funktioner som behövs för att kunna leva i området, under livets alla skeden. Där innebär kommunal och kommersiell service samt bostäder i varierande lägen, av olika storlekar och upplåtelseformer. I Stenby tillsammans med Hovgården beskriver översiktsplanen att de kan utvecklas med ett fåtal nya bostäder i de områden som ska planläggas i samband med planerade utbyggnadsområden för kommunalt VA. Mer betydande bebyggelsestillskott på landsbygden ska anges tillkomma i, eller i anslutning till befintliga byggnadsbestånd.

Stor hänsyn ska tas till unika natur- och kulturmiljövärden i området.

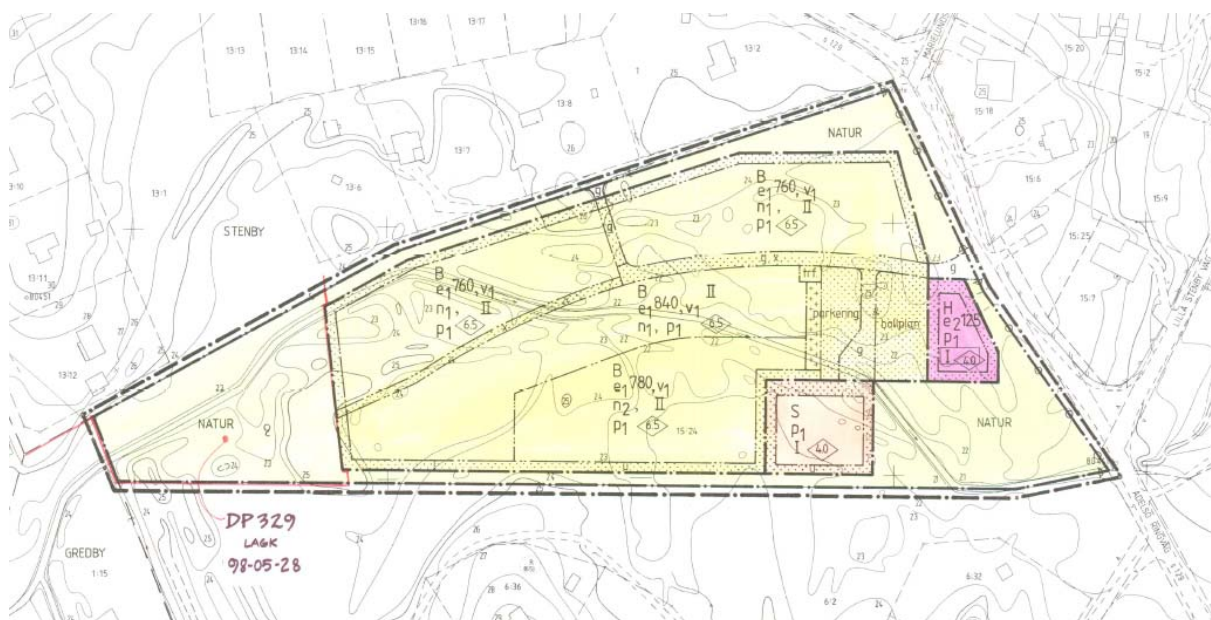
Färjelinjen Munsö-Stenby bör trafikeras med fullgod turtäthet.

VA-plan

Vatten och avloppsplanen för Ekerö kommun från 2013 anger att planområdet ligger inom område för befintlig och beslutad anslutning till kommunalt VA. I närliggande områden i Stenby planeras utbyggnad av VA på längre sikt, med sikte innan år 2030.

Gällande detaljplan

Området omfattas idag av detaljplan, laga kraft vunnen 1990-10-05. Planen var då en ändring av en detaljplan fastställd av Länsstyrelsen 1985-04-12 för att justera planerad bebyggelse gällande höjder, exploateringsgrad samt boendeform till två vånings gruppbebyggelse och anpassades till den planerade bebyggelsen som avsåg 38 lägenheter i form av parhus. Planen avsåg tidigare ca 15 lägenheter i form av markbostäder samt 10 villatomter.



Gällande detaljplan, rev. 1990.



Illustrationsskiss för planändring 1990, ritat av Arcum Arkitektkontor AB.

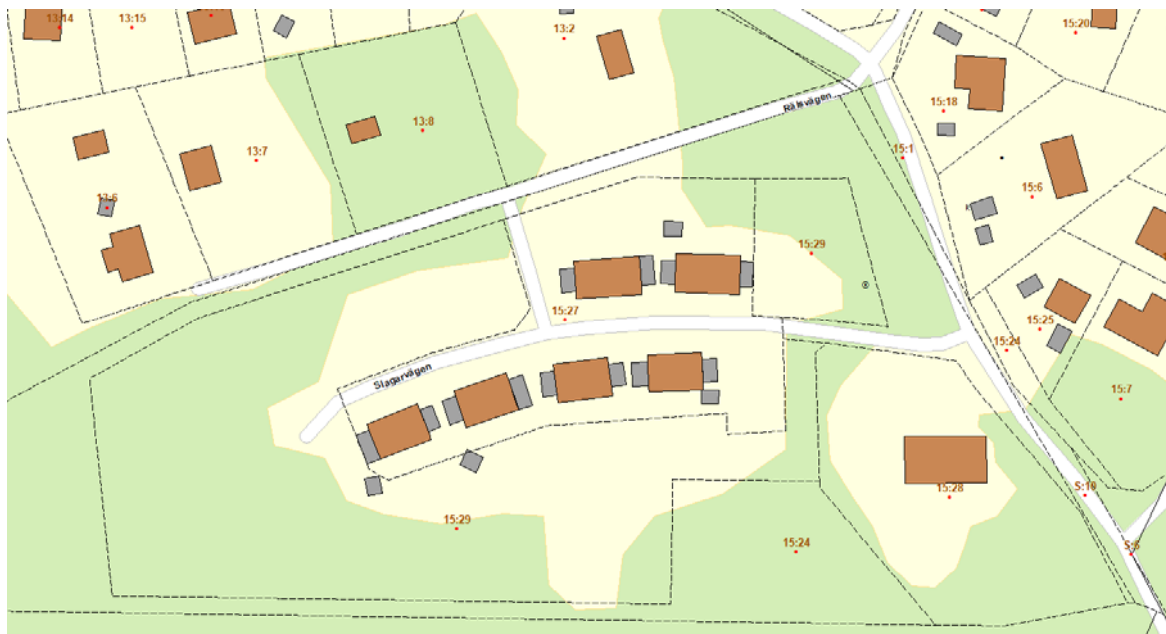
Gällande detaljplan medger idag ytterligare byggrätt på 1800 BOA samt maximalt två lägenheter per byggnad. Stenby 15:24 är planlagt för skola, barnstuga. Resterande som natur.

I anslutning till utbyggnadsområdet finns en detaljplan i syfte att genomföra en utbyggnad av befintlig restaurang och parkering, laga kraft 2009-05-29.

Nulägesbeskrivning

Fastighetsdata

Planbeskedet omfattas dels av fastigheten Stenby 15:29 utgör två fastigheter med en total areal av 14 925 kvm, och dels Stenby 15:24, totalt ca 1700 kvm. Båda fastigheterna ägs av Ekerö kommun.



Markförhållanden

Området består enligt geologiska kartbladet (SGU) av glacial lera. Området består till större delen bestå av en gammal lertåkt som tydligt är påverkad av denna med en ojämn terräng.

Exploatören har i samband med förslaget genomfört en geoteknisk utredning. Jordlagerföljden består upptill av fyllningsjord bestående av torrskorpelera med växelvisa inslag av sand och grus. I undersökningspunkterna utförda på gräsmattor består jorden upptill av matjord och torrskorpelera. Fyllningsjorden underlagras av friktionsjord i form av sand och/eller grus. I den västra delen av fastigheten underlagras fyllningsjorden av ett lager lera på upp till 3,0 meter mäktighet. Leran innehåller skikt av finsand, sand oh grus.

Byggnaderna rekommenderas att grundläggas med platta på befintlig friktionsjord, vilket innebär ett schaktdjup på 0,4 - 1 meter för stora delar om området. Alternativt grundläggs byggnaderna med platta på torrskopelera där den totala mäktigheten understiger 1,5 meter och inte underlagrats av lera. För de västligaste delarna där lera förekommer rekommenderas pålning för att undvika sättningar som bland annat kan påverka byggnader och dess anslutningar till ledningar.

Befintlig bebyggelse

Idag finns sex parhus utbyggt med sammanlagt 12 lägenheter, som gemensamt ingår i en bostadsrättsförening. Parkering sker vid enskild fastighet. En samordnad asfalterad yta finns som användas för tillfällig parkering och uppställning av fordon. I anslutning till området, mot Adelsö ringväg, ligger en pizzeria.



Befintlig bebyggelse

I samband med tidigare planläggning finns 1 550 kvm mark planlagt för barnstuga på Stenby 15:24. I andra projekt har normalt räknats 12 BTA per barn samt 30 kvm/barn friyta. Utifrån detta bedöms tomten ha kapacitet för motsvarande 1,5 avdelning. Möjligheten att anlägga en förskola bör inte byggas bort då en exploatering i denna skala kan förväntas att behovet kan öka samtidigt som att det motiverat för framtiden att det finns planlagt mark för ändamålet. Det är också viktigt fortsatt säkra infart via en internväg, som ansluter till Slagarvägen.

Trafik

Fastigheten angörs via lokalgata i direkt anslutning till Adelsö ringväg, nr 818, beläget ca 500 meter från färjeläget. Ingen gång eller cykelväg finns utbyggt i området. Närmsta busshållplats ligger ca 100 meter bort. Färjan trafikerar var 30 minut samt var 20 minut i rusningstid på vardagar. Buss passerar något mer sällan, med 1h 20 minuters mellanrum till ner till var 40 minut runt rusningstid. Efter midnatt samt tidig morgon finns möjlighet för turer vid kallelse.

Natur

Området ingår i del av ett större område om 320 hektar i den kommunomfattande naturinventeringen som utfördes av Ekerö kommun 2002. Inventerade områdets största värde ligger i den variation av biotoper det innehåller vilket också ger ett småbrutet odlingslandskap och en vacker landskapsbild. I några av dessa små områden är florin särskilt intressant och småbrutenheten med variationen av öppna marker, skog och många bryn ger stora förutsättningar för rik förekomst av fågel och småvilt.

Planområdet är i stora delar skogbevuxet och inom planområdet finns generellt mycket lövträd med inslag av asp och ek men även tall, björk och viss gran. Två områden anges i

Ekerö kommuns biotopdatabas för ädellöv med islag av asp. Länsstyrelsen har identifierat området som en värdefull trädmiljö och ett beskriver området som mycket svåröverskådlig och mycket biotopmässigt varierat. Skogsstyrelsen pekar ut ungefär samma område som naturvärdesobjekt för lövskogslund och hagmarksskog i samband med en nyckelbiotopsinventering av skogsmark år 1998. Eftersom inventeringen genomfördes för 20 år sedan kan nyckelbiotop utvecklas.



Länsstyrelsens inventering av värdefulla trädmiljöer.



Natur söder om befintlig bebyggelse.



Natur inom planområdet

Hedberg Ekologkonsult har på uppdrag av EBAB i Stockholm genomfört en översiktlig naturvärdesinventering för platsen som visar att de finns två delområden med naturvärdesklass 4, visst naturvärde. De identifierade områdena är rika på ekar, och några ekar är stora och har uppnått en betydande ålder. Tre ekar bevaras och anpassas till förslaget. I naturvärdesinventeringen påträffades den enda rödlista arten mindre hackspett, som i den senaste rödlistan klassificerad som NT=Nära hotad, dvs rödlistad men inte hotad. Det går dock inte att fastställa att arten befann sig inom delområdet då den endas hördes och inte syntes.

Skyddsområde för grundvatten

Området ligger inom vattenskyddsområde för grundvattentäkt vilket innebär att särskilda skyddsföreskrifter måste följas vid byggnation. Vattenskyddsområdet är fastställt av Länsstyrelsen med stöd av 19 kap. 2 § Vattenlagen (1983:291) och omfattar två brunnsområde. En brunn är belägen i Stenby och omfattas av en inre och en yttre skyddszon. Enligt en äldre kartering ligger delar av planområdet inom inre skyddszonen. Vad gränsen går är dock svår att utläsa. Större delen av planområdet berörs dock av yttre skyddszonen. Enligt årsrapporten för Ekerö kommuns vattenverk 2009 framgår att vattenverket i Stenby lades ner under året för att anslutas till Norsborgs vattenverk.

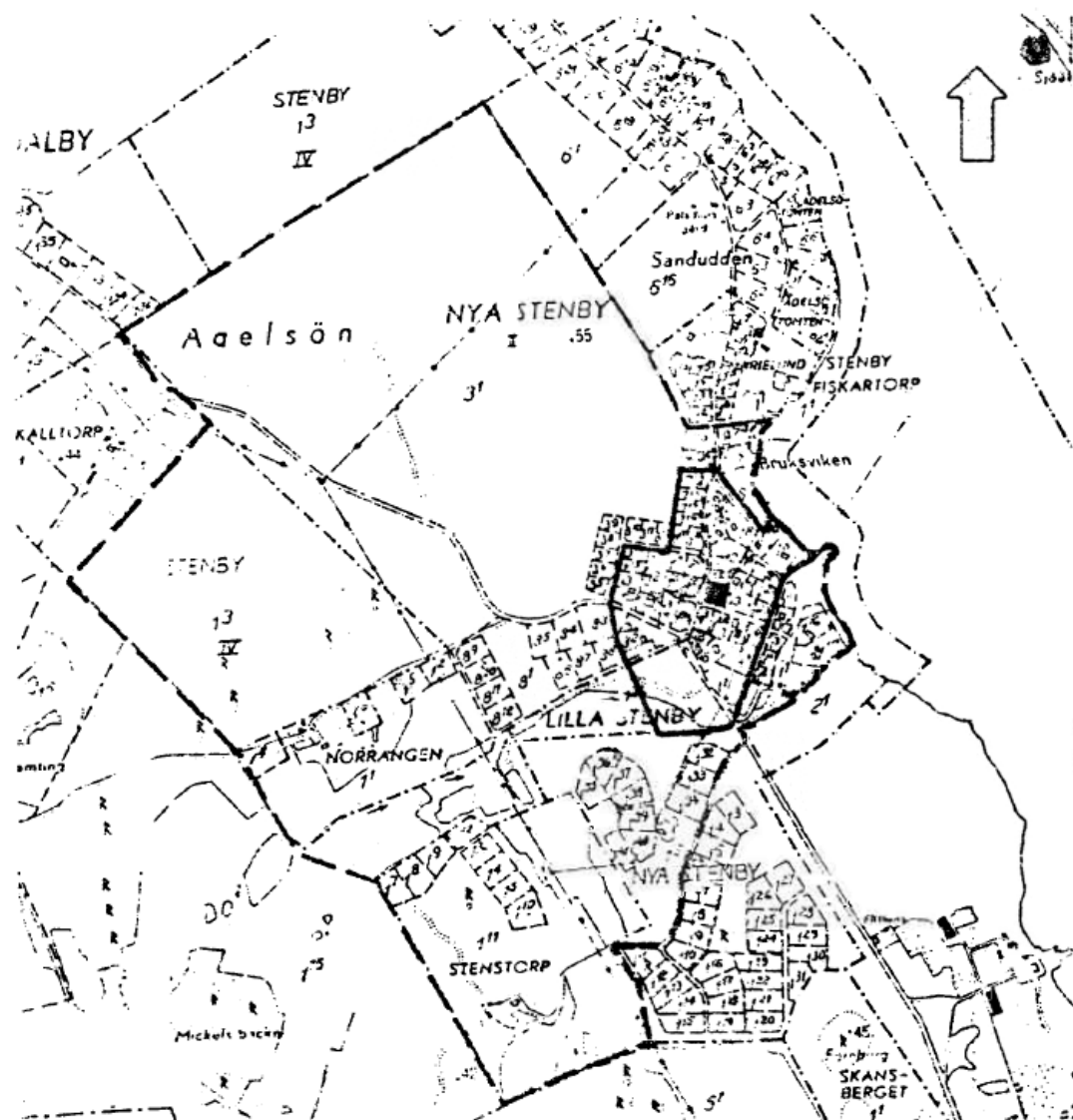


Bild från kungörelse av fastställelse av skyddsområden beslutat av Länsstyrelsen 1982.

Föreskrifterna reglerar exempelvis hantering av dagvatten och ingrepp i jord och berggrund. Fullständig information om skyddsföreskriften finns i Stockholms läns författningssamling, publicerat i ett beslut från Länsstyrelsen 01FS 2000:41 01-06:3. Skyddsområdet är fortsatt giltigt. I samband med dagvattenutredningen bör skyddsområdets funktion ses över.

Övriga förordnanden

Det finns inga registrerade fornlämningar inom området.

Fastigheten omfattas ej av strandskydd.

Teknisk försörjning

VA finns anlagt till de befintliga bostäderna. Roslagsvatten måste utreda kapaciteten av det befintliga nätet och där med möjligheten att förse en fördubbling av antalet bostäder än vad gällande detaljplan anger. Är det aktuellt för större infrastrukturella investeringar för att klara antalet bostäder kan delar behöva bekostas av exploitören.

Transformatorstation finns i anslutning till området.

Störningar och risker

En trafikökning kan förväntas på Slagarvägen, dock bedöms inga störningar medföras. Vidare bedöms risk för buller från Adelsö ringväg ej finnas.

Radon

Enligt Ekerö kommuns radonriskkarta ligger viss del av området inom lokalt högriskområde för radon. Bebyggelse där personer vistas mer än tillfälligt bör utföras radonsäkert om inte nya detaljerade mätningar visar annat resultat.

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

Ny bebyggelse bör fortsatt innebära att möjligheten att uppföra en förskola finns i framtiden.

Samtliga naturinventeringar är översiktliga och det kan vara nödvändigt att specificera platsens naturvärden i fortsatt process. Hedberg Ekologkonsult har gjort en naturinventering som med fördel kan samrådats tidigt med Länsstyrelsen då det vid platser som har höga naturvärden och som riskerar att väsentligt ändras kan vara aktuellt för samråd enligt ingrepp i naturmiljö enligt 12 kap 6 § MB.

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

- Planområdet ligger inom förtätningsområde i Stenby samt inom befintligt område för VA
- Effektivare markutnyttjande vid planändring samt en utökad variation av bostäder i Stenby, samt
- Förbättrat underlag till service, utökad turtäthet etc.

Förutsättningar som talar mot en planläggning

- Enligt ÖP utanför tätortsbandet där största bostadssatsningarna ska ske

Konsekvenser

Preliminär behovsbedömning

Preliminärt bedöms förslaget inte innebära betydande miljöpåverkan.

Kommunalekonomiska och infrastrukturella konsekvenser

Roslagsvatten måste utreda möjligheten att förse antalet bostäder enligt ansökan på befintligt VA nät. Eventuella investeringskostnader för en utökad kapacitet kan dels behöva bekostas av exploatören. I övrigt bedöms planen inte medföra några kommunalekonomiska eller infrastrukturella konsekvenser.

Hantering av ärendet

Planprioritering

Ärendet bedöms ha ett högt kommunalt intresse och föreslås därför prioriteras i år under förutsättning att konsult anlitas som bekostas av Ekerö bostäder.

Planförfarande

Förslaget bedöms inte rymmas inom syfte med gällande detaljplanen som ursprungligen syftade till att uppföra 15 lägenheter i markbostäder samt 10 villatomter.

En detaljplan för Stenby 15:29 föreslås därför ske genom ny detaljplan samt hanteras med utökat förfarande.

Tidsplan

Föreslagen tidplan är att planuppdrag påbörjas i höst med antagande senast vid årsskiftet 2019/2020. Samråd förväntas i slutet på 2018.

Nödvändiga utredningar

Dagvattenutredning
Eventuellt en fördjupad naturvärdesinventering

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 där Ekerö Bostäder ska bekosta samtliga kostnader för planens framtagande med tillhörande utredningar. Även exploateringsavtal kan komma att tecknas mellan Ekerö kommun och Ekerö bostäder.

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSKONTORET

Tommie Eriksson
Miljö- och stadsbyggnadschef

Malin Eriksson
Planarkitekt