



Miljö- och stadsbyggnadskontoret

2018-09-21

Utredning om planbesked enligt 5 kap. 2-5 §§ PBL, för Skå-Eneby 2:10

Ekerö kommun, Stockholms län



Ungefärligt utredningsområde

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

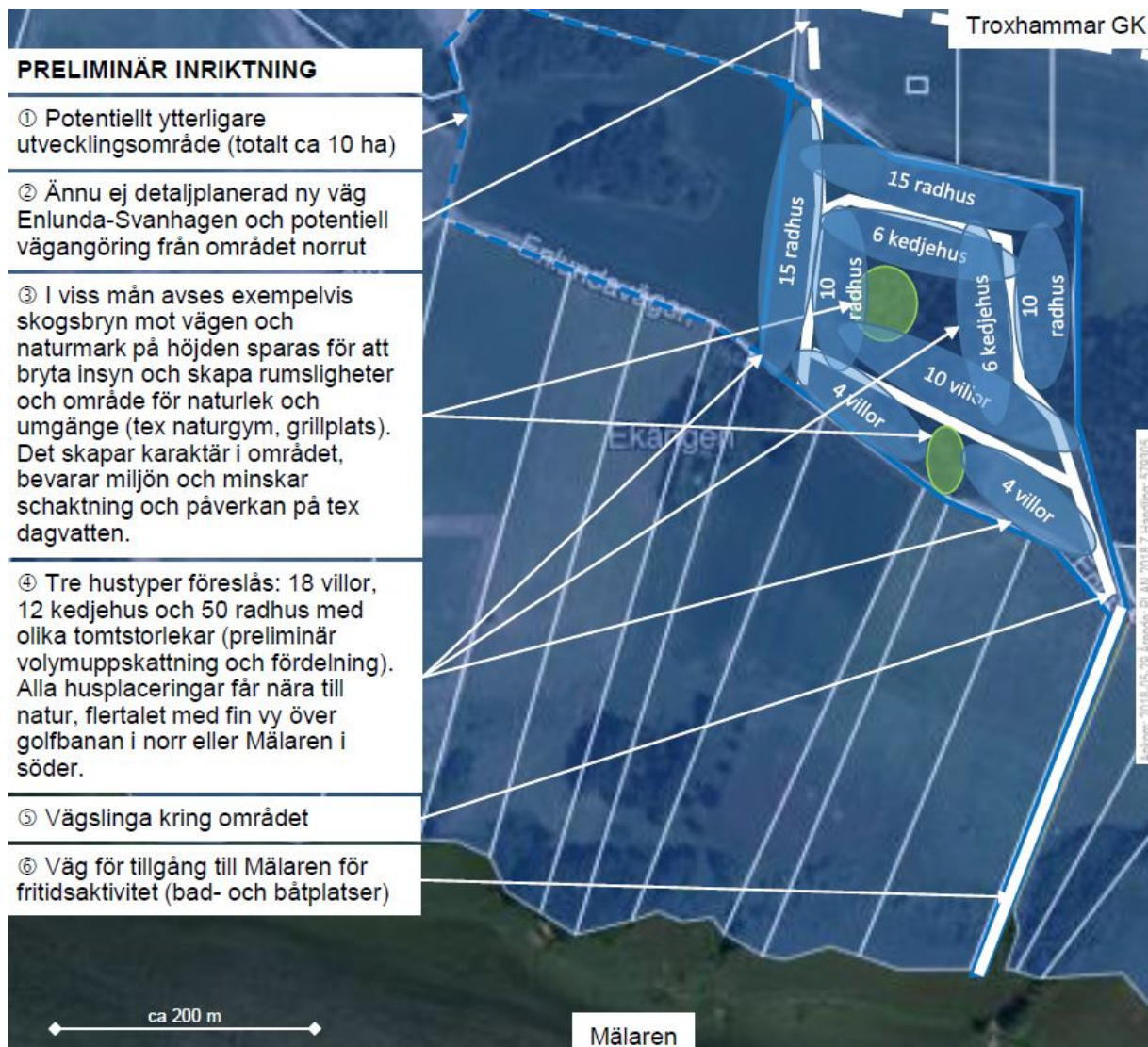
/.../

2. planbesked enligt 5 kap. 2 §,

Begäran om planbesked

Begäran om planbesked gällande fastigheten Skå-Eneby 2:10 har inkommit från fastighetsägarna Birgitta Rödger och Bengt-Ivar Lindberg 2018-05-07. Fastigheten omfattas inte av detaljplan sedan tidigare.

Ansökans preliminära inriktning beskrivs enligt nedan:



I ansökan föreslås 90 bostäder i den östra delen av området enligt följande:

Villor: 18 st
Kedjehus: 12 st
Radhus: 50 st

Utredningsområdets västra del beskrivs inte i detalj men föreslås få en bebyggelse av liknande karaktär och exploateringsgrad. Sammantaget föreslås alltså ca 180 bostäder. I ansökan ingår också en väg mellan det föreslagna bostadsområdet och Mälaren. Här föreslås en bilväg som ska tillgängliggöra Mälarens strand för allmänheten. Strandområdet ingår varken i fastigheten eller planbeskedet.

Tidigare ställningstaganden och bestämmelser

Översiktsplan

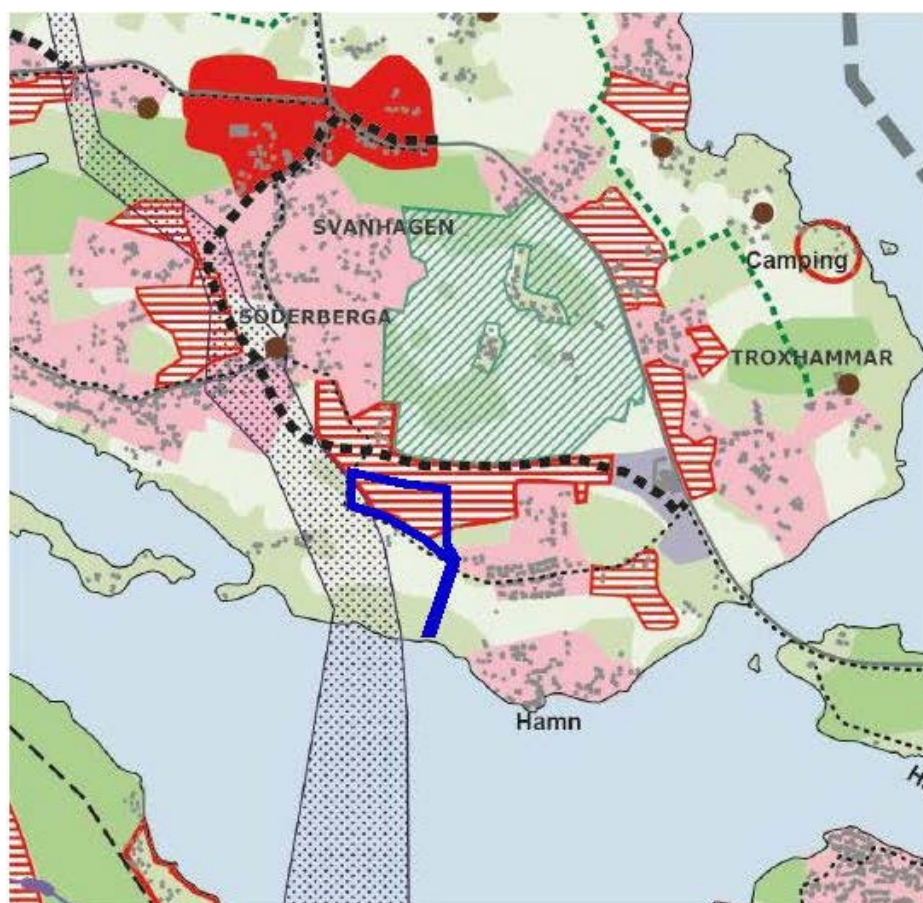
Översiktsplan för Ekerö kommun, till år 2030 – med sikte på år 2050, antogs av kommunfullmäktige den 6 mars 2018. Där framförs att den största satsningen på utbyggnad av bostäder ska ske inom tätortsbandet där goda förutsättningar för service och kommunikationer finns.

Ekerö kommun ska vidare aktivt verka för att

- förtäta befintliga tätorter och 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.

Skå-Eneby 2:10 ligger inom tätortsbandet och större delen av fastigheten är utpekad som nytt bostadsområde. Ett stort område mellan Färingsö trä och Söderberga, längs Troxhammar golfbana, är utpekad som nytt bostadsområde i översiktsplanen.

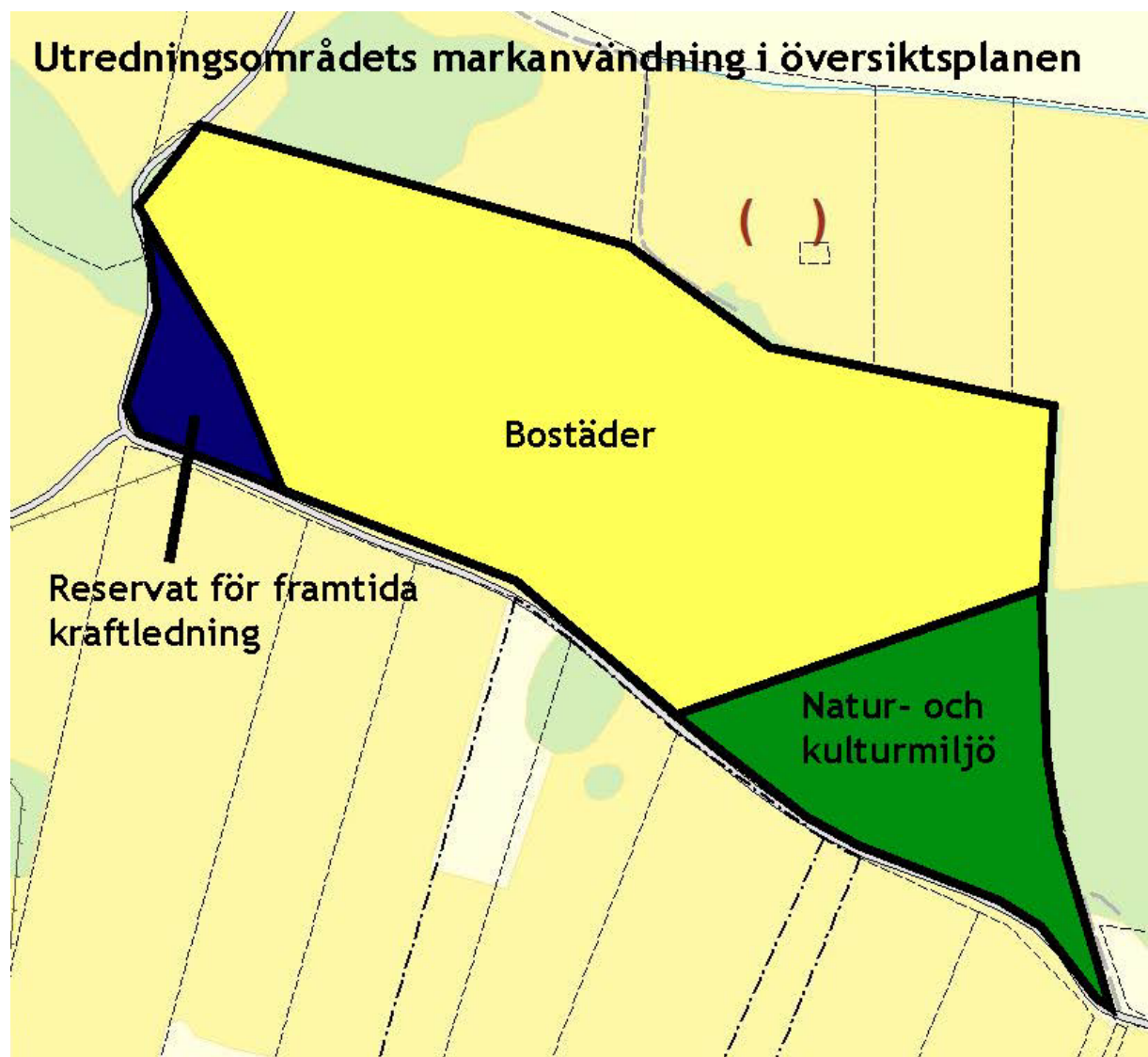
Detaljplanen för Norra Enlunda, som var på samråd 2017, ligger inom detta stråk. Inom stråket finns också ett reservat för en ny väg. Reservatet ligger intill golfbanan, 100 till 150 meter norr om utredningsområdet. Vägreservatet fanns med även i den tidigare



Markanvändningskarta över södra Färingsö från översiktsplanen. Utredningsområdets läge är blåmarkerat.

översiktsplanen. Den är tänkt att bli en huvudväg och ett kollektivtrafikstråk som ska avlasta Färentunavägen. Utredningsområdet föreslås kunna angöras både från den nya huvudvägen och från den befintliga Enlundavägen som sträcker sig längs med utredningsområdets södra och västra gräns.

Två delar av utredningsområdet är inte utpekade som bostadsområde i översiktsplanen. I väster omfattas ett hörn av fastigheten av ett reservat för framtida kraftledning. I sydöst är ett hörn av fastigheten utpekad som natur- och kulturmiljö. Om hela södra Färingsö skulle bebyggas enligt översiktsplanens markanvändningsförslag skulle utredningsområdets natur- och kulturmiljö-del utgöra en viktig obebyggd grön kil mellan naturmiljön öster om utredningsområdet och de stora jordbruksmarkerna söder om Enlundavägen.



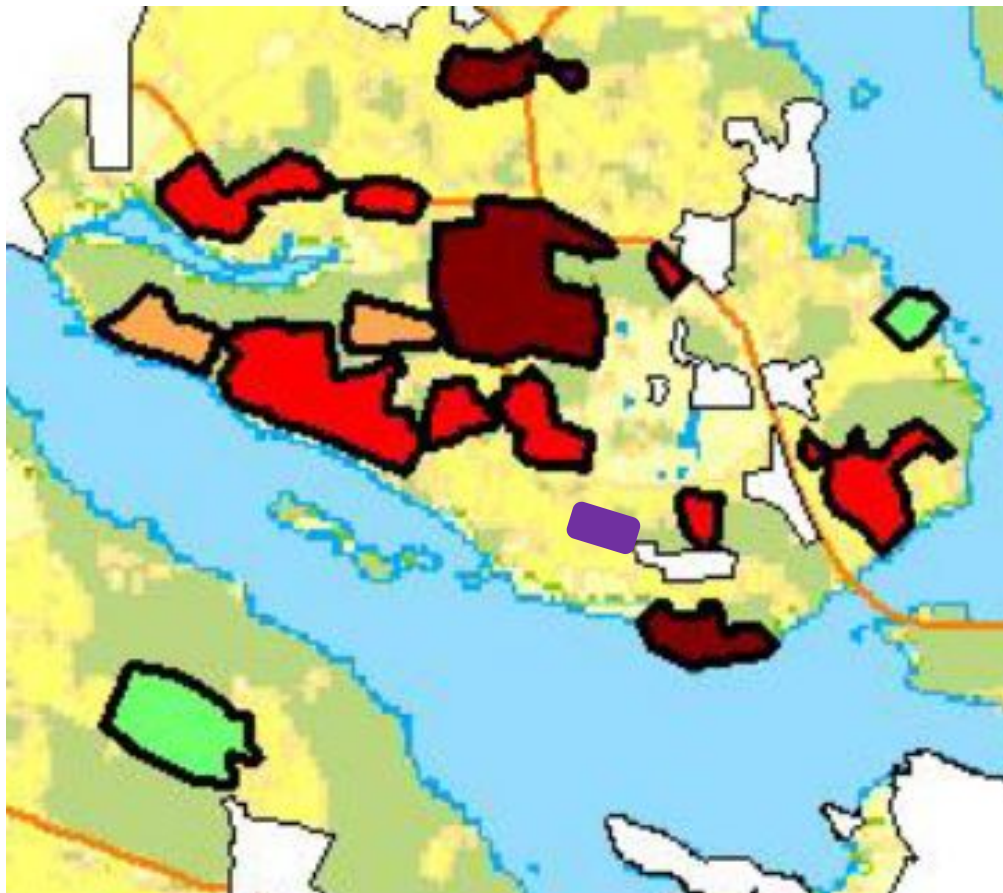
Utredningsområdets föreslagna markanvändning i Ekerö kommuns översiktsplan. Vägen som föreslås ansluta till Mälarens strand går genom ett område utpekad som jordbruksmark.

Den långsmala delen av fastigheten där en ny väg föreslås tillgängliggöra Mälarens strand sträcker sig över mark utpekad som jordbruksmark i översiktsplanen. Området ansluter till mark utpekad som natur- och kulturmiljö- samt rekreationsområde. Mellan fastighetens sydligaste punkt och strandkanten är det ca 50 meter. Strandzonen ingår därmed inte i fastigheten eller i planbeskedsansökan. Om en väg ska dras fram här i

syfte att tillgängliggöra stranden för allmänheten förutsätter det att fastigheten söder om SKÅ-ENEBY 2:10 utreds under kommande arbete. Detta planbesked kommer inte att utreda strandzonen.

VA-plan

Södra Färingsö är ett område i stark utveckling. VA-planen för Ekerö kommun från 2013 anger flera områden runt utredningsområdet som högt prioriterade områden för utbyggnad av vatten och avlopp på kort eller medellång sikt. VA finns idag utbyggt till Färingsö trä vid Färentunavägen och till bostadsområdet vid Enlundavägen öster om utredningsområdet.



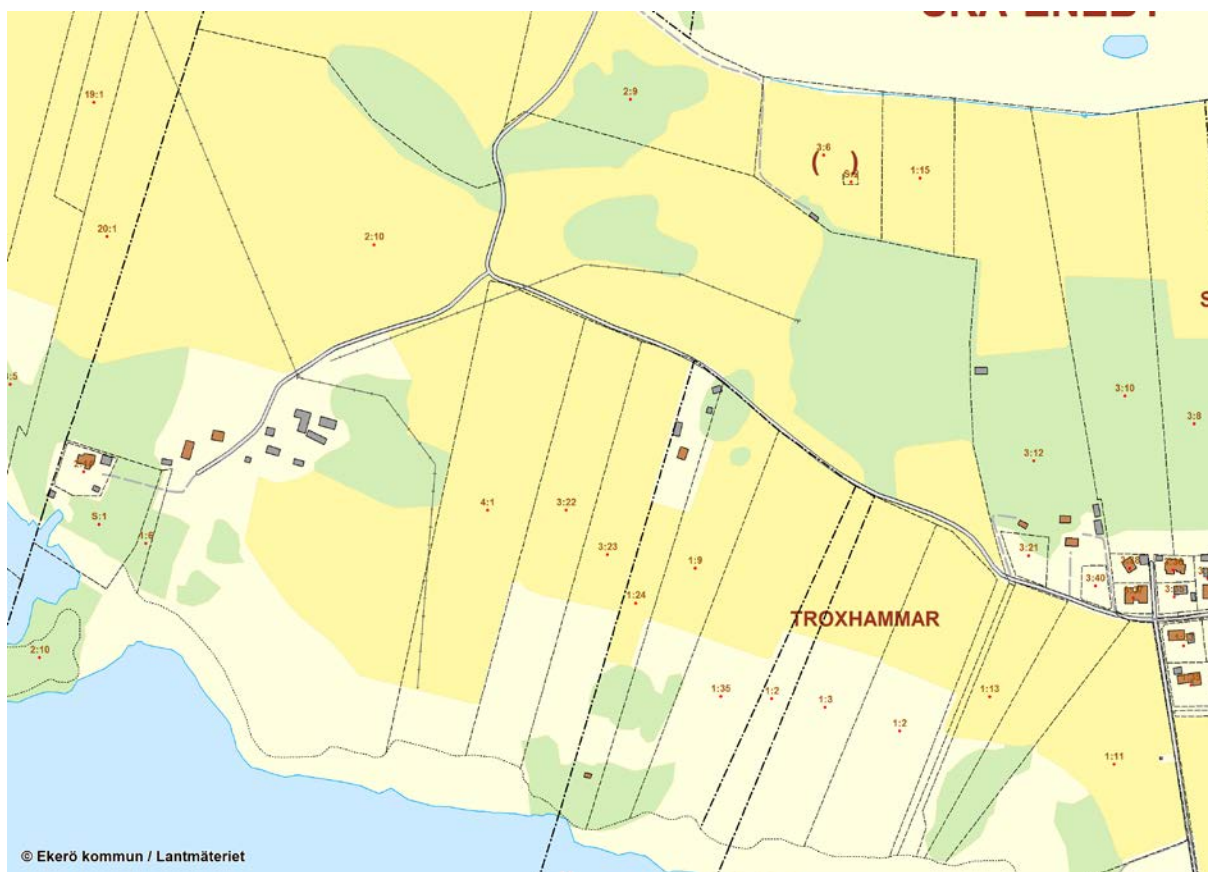
Prioritering av VA-utbyggnad från VA-planen. Vita områden har kommunalt VA idag. Mörkröda områden har högst prioritering och ljusröda har näst högst prioritering. Utredningsområdet är lilamarkerat.

Nulägesbeskrivning

Fastighetsdata

Planbeskedet omfattar ungefär halva fastigheten SKÅ-ENEBY 2:10. Fastigheten är totalt ca 328 000 kvadratmeter och utredningsområdet ca 160 000 kvadratmeter.

Utredningsområdet är obebyggt och består av åkermark och skog. En mindre kraftledning korsar fastigheten. På den västra delen av fastigheten, som inte ingår i ansökan, finns flera byggnader. Majoriteten av de angränsande fastigheterna är obebyggda.



Fastighetskarta som visar hela SKÅ-ENEBY 2:10.

Detaljplaner

Det finns ingen detaljplan för området.

Öster om utredningsområdet finns tre närliggande detaljplaner, en gällande och två pågående. Detaljplanen för fastigheten SKÅ-ENEBY 2:3 m fl (nr 772) vann laga kraft 2008 och ligger i direkt anslutning till utredningsområdet. Planen omfattar villabebyggelse och skola. De två pågående planerna är detaljplanen för Norra Enlunda (Söderberga 1:36 m fl) som var på samråd 2017, samt detaljplanen för Stjärtnäs (Skå-Eneby 1:30 m fl) vars nästa steg är antagande. 400 meter sydväst om utredningsområdet finns den gällande detaljplanen för fastigheterna SKÅ-ENEBY 2:14 och S:1 (nr 756). Troxhammar golfbana som ligger ca 100 meter norr om utredningsområdet omfattas av detaljplanen för fastigheten TROXHAMMAR 8:19 m fl (nr 737).

Markförhållanden

Området består enligt geologiska kartbladet (SGU) av glacial lera, postglacial lera och urberg. Det skogsklädda höjdpartiet i den östra delen består till stor del av sandig morän.



Enlundavägen och den västra delen av utredningsområdet.



Det finns en viss kupering i utredningsområdets östra del.

Trafik

Fastigheten angörs idag via Enlundavägen som sträcker sig från Skå ridcenter till Färentunavägen vid Färingsö trä. Enlundavägen är en smal grusad lokalgata av lantlig karaktär från Skå ridcenter, genom SKÅ-ENEBY 2:10, fram till villaområdet som omfattas av detaljplanen för SKÅ-ENEBY 1:3 m.fl. Från och med villaområdet och vidare österut mot Färentunavägen är Enlundavägen asfalterad men även fortsättningsvis relativt smal. I samband med detaljplanerna för Färingsö trä och Norra Enlunda planeras Enlundavägen att delvis breddas samt kompletteras med gång- och cykelbana. Ett reservat finns utpekad i översiktsplanen för en ny större väg från Färentunavägen vid Färingsö trä och vidare västerut längs med Troxhammar golfbana. I samband med detaljplanerna för Färingsö trä och Norra Enlunda planeras vägens första delar att anläggas. Vägen är tänkt att fylla en viktig funktion för de stora utbyggnadsområdena mellan Färingsö trä och Söderberga-Svanhagen.

Natur- och kulturmiljö

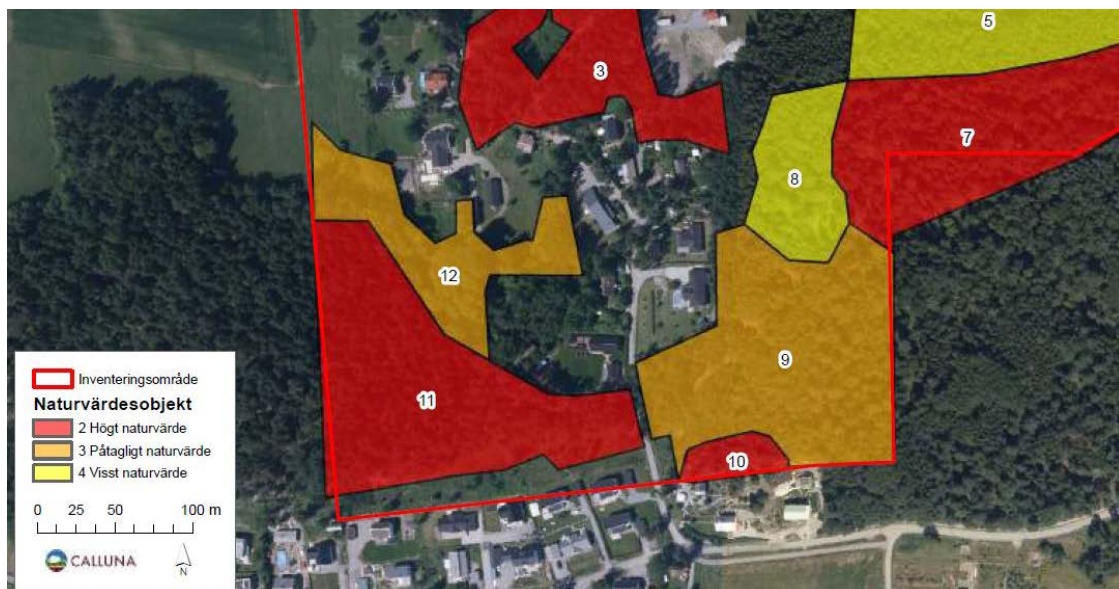
Hela utredningsområdet utgörs idag av natur och jordbruksmark. Skogen i områdets kuperade östra del omfattades av en naturinventering år 2002 som resulterade i slutsatsen att en fördjupad inventering av naturvärden bör övervägas inför nya exploateringsprojekt. Det konstaterades i naturinventeringen att skogsområdet hade ett högt värde som örtrik barrskog och hyste en rik svampflora. Skogsområdet har nyligen avverkats, men mycket träd har lämnats kvar och har gett höjdpartiet en luftigare karaktär. Kanten mellan åker och skog, brynmiljön, har höga naturvärden och är viktig för insekter och fåglar i deras sökande efter föda. Dessa miljöer bör särskilt beaktas vid en naturinventering och en planläggning. Ett mindre skogsområde i utredningsområdets västra del har inte inventerats men är en sådan typ av miljö som också bör ingå i en fördjupad inventering av naturvärden inför nya



De två naturområdena inom utredningsområdet som bör ingå i en naturvärdesinventering. Det östra området har nyligen avverkats och har idag en mycket glesare vegetation än vad ortofotot visar.

exploateringsprojekt. Det är ca 7 600 kvadratmeter stort och därmed för stort för att omfattas av det generella biotopskyddet för åkerholmar. Området kan innehålla höga naturvärden och även utgöra en viktig struktur i landskapet.

Naturvärdesinventeringen som utfördes i samband med detaljplaneläggningen av Norra Enlunda visade att det fanns höga naturvärden i detaljplanens västra skogsområde. Det är endast ca 250 meter av sammanhängande skog mellan skogsområdet med höga naturvärden och skogsområdet som ingår i detta utredningsområde. Höga naturvärden skulle därmed kunna förekomma även här.



Karta från naturvärdesinventeringen av planområdet för Norra Enlunda. Område 11 uppvisar höga naturvärden och är en del av samma skogsområde som skogen som omfattas av detta planbesked, ca 250 meter västerut.

All jordbruksmark inom utredningsområdet har graderingen klass 3, vilket innebär ett medelförhållande i länet. Bättre jordar med klass 4- och klass 5-graderingar finns söder och väster om utredningsområdet. Länsstyrelsen rekommenderar att exploatering undviks på jordbruksmark, särskilt i klass 3 – 5. Odlingslandskapet analyserades i Kulturmiljöanalys av Tätortsbandet från 2008. SKÅ-ENEBY 2:10 utgjorde en del av ett område som beskrevs som "Sammanhängande sydvända fält längs vattnet. Storskaligt landskap där långa vyer över åkrar och mot vattnet är betydelsefulla."

Vattenskyddsområde

Området ligger inom den primära skyddszonen för östra Mälarens vattenskyddsområde vilket innebär att särskilda skyddsföreskrifter måste följas vid byggnation. Skyddsföreskrifterna inom primär och sekundär skyddszon syftar till att reglera/förhindra sådana verksamheter, hantering och åtgärder som kan medföra risk för vattenförorening eller negativ påverkan på råvattenkvaliteten.

Biotopskydd

Delar av utredningsområdet har avrinning norrut till kron diket som sträcker sig längs golfbanans södra gräns. Diket omfattas av generellt biotopskydd för småvatten och våtmark i jordbrukslandskap. Detta innebär att det behöver lämnas in en dispensansökan till länsstyrelsen för åtgärder som kan ha en negativ inverkan på naturmiljön i biotopen.

Markavvattningsföretag

En del av området omfattas av markavvattningsföretaget Enlunda-Troxhammar torrlägningsföretag.

Strandskydd och översvämningsområde

Utredningsområdets smala remsa söderut där en väg föreslås tillgängliggöra Mälarens strand från Enlundavägen omfattas av både strandskydd och översvämningsrisk. Remsan sträcker sig ungefär 300 meter mellan den södra fastighetsgränsen upp till Enlundavägen. 100 meter av sträckan påverkas av strandskyddet och hela den 300 meter långa sträckan ligger inom riskområde för översvämning. Den delen av fastigheten där bostäder föreslås omfattas inte av strandskydd eller översvämningsrisk.

Radon

Enligt en översiktlig utredning finns högriskområde för radon i anslutning till fastigheten. Radonrisken behöver utredas i en geoteknisk undersökning. Bebyggelse där personer vistas mer än tillfälligt skall utföras radonsäkert om inte nya detaljerade mätningar visar annat resultat.

Övriga förordnanden

Det finns inga registrerade fornlämningar inom området.

Det finns inga stall i fastighetens närmaste omgivning.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Planläggning av SKÅ-ENEBY 2:10 förutsätter först och främst att detaljplanerna för Färingsö trä och Norra Enlunda blir antagna. Först därefter kommer VA och vägar att kunna börja byggas ut. Det bör tas ett helhetsgrepp av vägreservatet, breddningen av Enlundavägen och det stora utbyggnadsstråket längs vägreservatet genom en utredning i form av ett program. Programmet bör ange en etappindelning inför kommande detaljplanering.

Bedömning

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

Förutsättningar som talar för en planläggning

- Planområdet ligger inom tätortsbandet och är till största del utpekade som nytt bostadsområde i ÖP. De två områdena som har en annan föreslagen markanvändning i ÖP tjänar viktiga syften och bör ej exploateras om framtida utredning visar att de fyller en funktion som oexploaterade.
- VA och vägar är i VA-plan och ÖP planerade att anläggas intill fastigheten.
- Innebär ett förbättrat underlag till service, utökad turtäthet etc.

Förutsättningar som talar mot en planläggning

- Ekerö kommun ska enligt ÖP ha en restriktiv hållning kring planläggning av brukningsvärd åkermark. Klass 3-jord finns inom utredningsområdet, en gradering som länsstyrelsen inte rekommenderar att exploatera.
- Kulturmiljöanalys av Tätortsbandet från 2008 angav att fastigheten ingår i ett storskaligt landskap med betydelsefulla vyer över åkrar och mot vattnet.
- Närliggande skogsområde har uppvisat höga naturvärden.
- Fastigheten omfattas av markavvattningsföretag

Konsekvenser

Preliminär behovsbedömning

Under förutsättningen att det föreslagna programmet får en liknande omfattning som området som översiktsplanen anger som nytt bostadsområde i stråket söder om Troxhammar golfbana bedöms programmet i sin helhet innebära betydande miljöpåverkan.

Kommunalekonomiska och infrastrukturella konsekvenser

Enligt VA-planen kommer kommunalt VA att dras genom närområdet. Det stora tillskottet av bostäder till området ställer helt nya krav på vägar för både bil, buss, cyklister och fotgängare. Detta är ett av skälen till att ett program avser utreda fastigheten och vägreservatet.

Hantering av ärendet

Planprioritering

Ärendet bedöms ha ett medelhögt kommunalt intresse och föreslås därför prioriteras 2020.

Planförfarande

Detaljplanen föreslås föregås av ett program och sedan bedöms detaljplanen kunna tas fram med standardförfarande.

Tidsplan

Föreslagen tidplan är att programmet påbörjas tidigast 2020 med antagande av en detaljplan för utredningsområdet 2025.

Program

Samråd 2021

Detaljplan

Samråd 2024

Granskning 2025

Antagande 2025

Nödvändiga utredningar

Dagvattenutredning

Fördjupad naturvärdesinventering

Geoteknisk undersökning

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 exploitören ska bekosta samtliga kostnader för detaljplanens framtagande med tillhörande utredningar. Även exploateringsavtal kan komma att tecknas.

Plankostnaden för programarbetet tas i huvudsak av exploitören. Den del som rör lokalisering av vägreservatet bekostas av KS och ska redovisas i anslutning till beslutet om programstart, tidigast 2020.

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSKONTORET

Tommie Eriksson
Miljö- och stadsbyggnadschef

Adam Nyman
Planarkitekt