



Adam Nyman
Planarkitekt
08-124 571 00
adam.nyman@ekero.se

Utredning för Planbesked gällande del av Skå-Edeby 4:11 på Färingsö i Ekerö kommun, Stockholms län

Dnr PLAN.2018.1, KS18/177

Sammanfattning

En begäran om planbesked inkom till kommunen 2018-08-24 från Claes Engsner via DOM arkitekter AB. Önskemålet är att planlägga del av Skå-Edeby 4:11 för industriändamål. Översiktsplanen anger att det kan tillkomma störande verksamheter inom Skå industriområde och flygfält. Översiktsplanen pekar ut riksintresse för kulturmiljövård: Skå kyrka och Skå-Edeby barnby. Enligt länsstyrelsens granskningsyttrande måste kommunen hantera frågan gällande riksintressena för kulturmiljövård. I landskap där fornlämningar är av väsentlig betydelse får inte bebyggelse uppföras som förhindrar allmänhetens tillgänglighet till dessa. Även gårdsmiljöer ska värnas.

Skå-Edeby 4:11 är ca 180 hektar, varav föreslagna område är ca 85 hektar, och ligger på centrala Färingsö mellan Skå flygfält och Kumlavägen. Fastigheten består till största del av jordbruksmark och skogsmark. Området ligger inom riksintresse för kulturmiljövård för Skå kyrka och Skå-Edeby barnby. Tuna gård angränsar även området. Inom området finns tre utpekade fornlämningar och ytterligare fornlämningar angränsar till föreslaget område. Tunagravfältet angränsar området och anses viktigt för riksintresse för kulturmiljövård. Inom det föreslagna området finns två platser med höga naturvärden, dessa kan ha utvecklats till nyckelbiotoper. Majoriteten av området ligger på jordbruksmark och enligt länsstyrelsens ställningstagande är all jordbruksmark brukningsvärd i ett långsiktigt perspektiv och all exploatering bör undvikas på jordbruksmark.

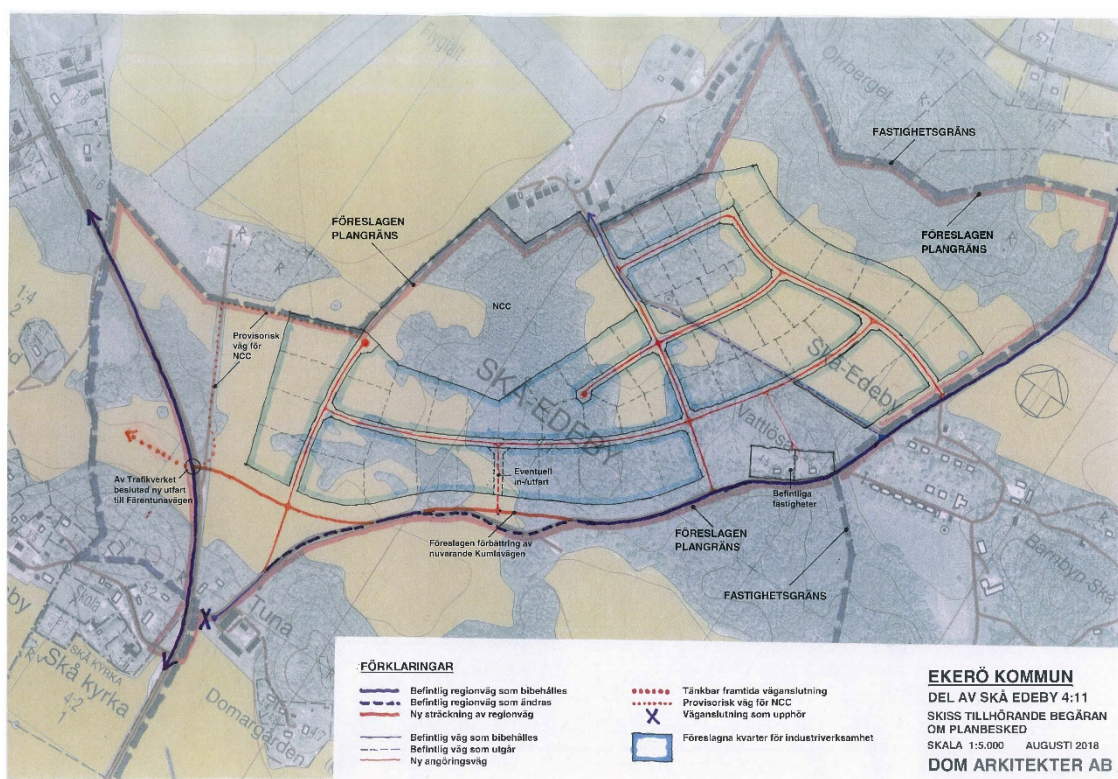
Kumlavägen saknar gång- och cykelväg. I närhet av området finns en busshållplats med relativt låg turtäthet. Väster om området ligger Skå flygfält vilket i dagsläget genererar buller. Kommunalt vatten och avlopp är utbyggt i närhet till området.

Det som talar för planläggning är att kommunen, enligt översiktsplan, ska planlägga för industri. Det är av stort samhällsintresse. Etablering av verksamheter kan prövas i lägen på jordbruksmark om det genererar arbetstillfällen. Det som talar mot planläggning är riksintressena för kulturmiljövård, brukningsbar jordbruksmark, höga naturvärden, angränsar Tuna gård, fornlämningar som kan påverkas samt påverkan på landskapsbilden.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att förslaget är lämpligt att arbeta vidare med på grund av det genererar arbetstillfällen och att det är ett väsentligt samhällsintresse. Skå flygfält ger redan ifrån sig buller och det är i närhet till kommunalt vatten och avlopp. Området är känsligt varför stor hänsyn måste tas i detaljplanarbetet och därmed kan omfattningen begränsas till stor del. Färdig detaljplan uppskattas till 2025.

Begäran om planbesked

Begäran om planbesked inkom till kommunen 2018-08-24 från Claes Engsner, fastighetsägaren till Skå-Edeby 4:11, via DOM arkitekter AB. Önskemålet är att planlägga del av fastigheten för industriändamål, se figur 1 för förslag. NCC driver ett tillståndsärende parallellt om att anlägga krossanläggning i områdets nordvästra del, se figur 1 markerat 'NCC'. Ansökan ligger hos länsstyrelsen.



Figur 1: Förslag om att planlägga del av fastigheten Skå-Edeby 4:11 i enlighet med ansökan.

Förutsättningar

Översiktsplanen

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 om det inte har ett högt samhällsintresse. Förutsättningen är även att lokalisering sker till platser där en godtagbar VA-lösning kan anordnas. Verksamheter ska kunna prövas i andra lägen om det kan bidra till fler arbetstillfällen.

Enligt översiktsplanen för Ekerö kommun (antagen 2018) är det aktuella området utpekade som industri. Föreslaget område ligger även inom det så kallade tätortsbandet, där merparten av nytillkommande bebyggelse föreslås. Enligt översiktsplanen är det angeläget att avsätta tillräckliga markreserver för näringslivets behov. Enligt de strategiska ställningstagandena i översiktsplanen ska Ekerö kommun planera för fler arbetsplatser, såsom handel, kontor och småindustri och att det är ett samhällsintresse med verksamheter nära regioncentrum.

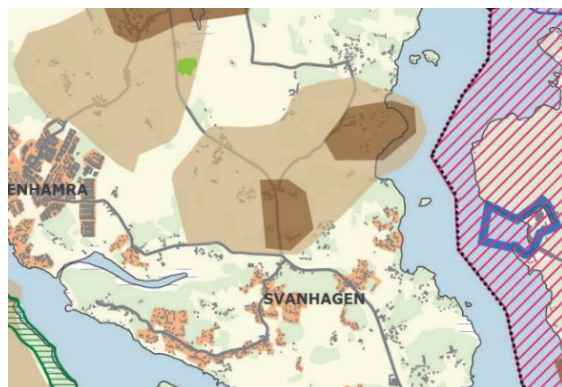
Översiktsplanen anger att det eventuellt kan tillkomma störande verksamheter inom Skå industriområde och flygfält. Industriområdet kan komma att avgränsas, enligt översiktsplanen, på grund av att det angränsar till kärnområde inom riksintresse för kulturmiljövård, med fornlämningsområden. Riksintressena för kulturmiljövården, Skå kyrka och Skå-Edeby barnby, har identifierats i samband med det kulturmiljöprogram som tagits fram, se figur 2. Översiktsplanen anger att riksintresseområdena bör begränsas till att enbart omfatta de identifierade värdekärnorna.

Länsstyrelsens granskningsyttrande på den gällande översiktsplanen påpekar att kommunen måste hantera frågan gällande riksintressena för kulturmiljövård i detaljplanearbetet så att dessa värden tillgodoses. Yttrandet tar även upp att kommunen måste ha en tydligare redovisning hur riksintresset för kulturmiljövård ska tillgodoses i Skå.

I landskap där fornlämningar är av väsentlig betydelse får bebyggelse inte uppföras som förhindrar allmänhetens tillgänglighet till fornlämningsområdena. Bebyggelse eller anläggningar bör inte heller skymma eventuella utblickar mot fornlämningarna. Äldre och i landskapet dominerande gårdsmiljöer bör också värnas enligt riktlinjerna.

Fastighets- och områdesbeskrivning

Skå-Edeby 4:11 ligger på centrala Färingsö i Ekerö kommun, Stockholms län är cirka 180 hektar stort och består till största del av jordbruks- och skogsmark. Det föreslagna planområdet ligger mellan Skå flygfält och Kumlavägen och är cirka 85 hektar stort, se figur 3. Det finns två fastigheter med bostäder öster om området längs med Kumlavägen.

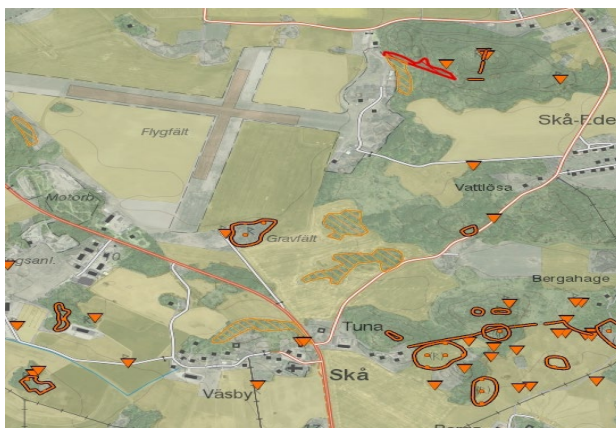


Figur 2: Riksintressen för kulturmiljövård, samt Ekerö kommuns tolkning av värdekärnor i översiktsplanen (mörkbrunt) Källa: Ekerö kommun, 2018.



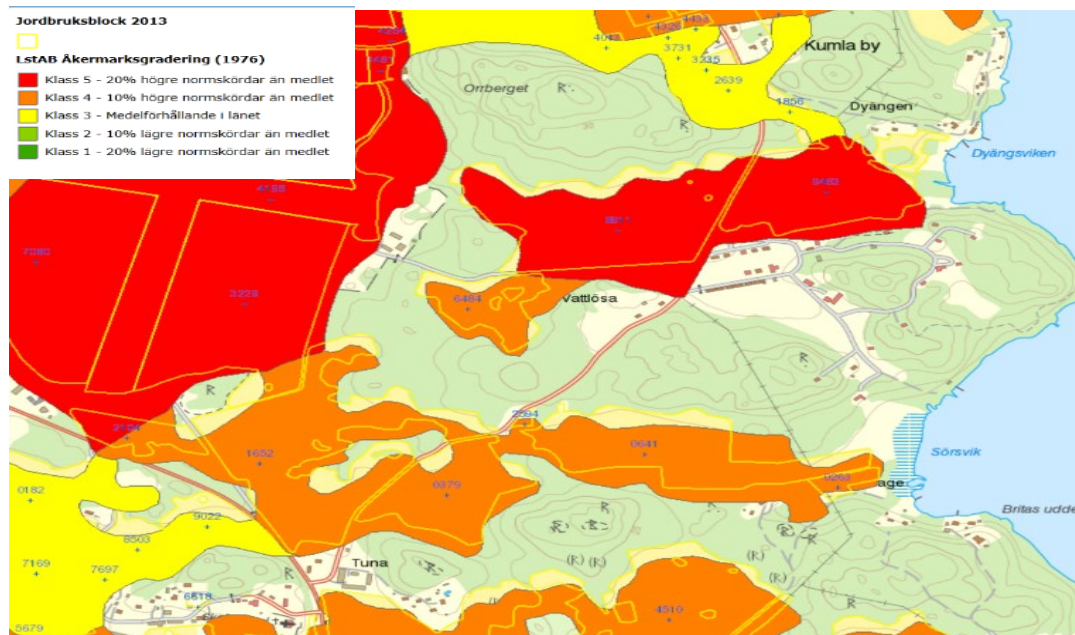
Figur 3: Ortofoto över föreslaget område för industrimark enligt ansökan. Källa: Ekerö kommun, 2016.

På 1990-talet pekade Skogsstyrelsen ut två objekt inom det föreslagna området med höga naturvärden, se figur 6. Objekt med höga naturvärden har god potential att utvecklas till nyckelbiotoper. Med tanke på att utredningen gjordes 1997, för över 20 år sedan, kan det vara sannolikt att dessa har utvecklats till nyckelbiotoper.



Figur 6: Områden med orange inringning är objekt som är utpekade med högt naturvärde. Källa: Skogens pärlor, Skogsstyrelsen, 2018.

Majoriteten av det föreslagna området är jordbruksmark med god brukningsbarhet, se figur 7. Länsstyrelsen har i ett ställningsstagande påpekat att all jordbruksmark är brukningsvärd i ett långsiktigt och globalt perspektiv. Exploatering i Stockholms län bör därför undvikas på jordbruksmark.



Figur 7: Utdrag ur åkermarksgraderingen. Källa: WebbGIS, Länsstyrelsen i Stockholm.

Från Färentunavägen leder Kumlavägen fram till föreslaget planområde. Kumlavägen är en smal bilväg, som saknar gång- och cykelväg. Det enda alternativet för att ta sig till kollektivtrafiken är att gå längs med den smala bilvägen, vilket inte är säkert ur trafiksäkerhetssynpunkt. Området har närhet till busshållplats, däremot är turtätheten låg. På Kumlavägen finns en skarp kurva precis innan korsningen med Färentunavägen. Färentunavägen har förbi denna sträcka en årsdygnstrafik (ÅDT) på ungefär 5000 fordon (mätning mellan 2011-2017) (Trafikverket, 2018).

Väster om det föreslagna planområdet ligger Skå flygfält vilket genererar höga bullernivåer.

Det kommunala vatten- och avloppssystemet är utbyggt till Skå kyrka som angränsar till det föreslagna området.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Förutsättningar som talar för en planläggning

Det som talar för en planläggning av området är att kommunen enligt översiktsplanen ska planera för småindustri samt att detta område pekats ut i översiktsplanen som ett industriområde. I översiktsplanen står det även att etablering av verksamheter ska kunna prövas även i lägen utan anslutning till befintlig bebyggelse om det kan bidra till fler arbetstillfällen och att jordbruksmark bör kunna tas i anspråk inom tätortsbandet och främst på södra Färingsö. I områdets närhet finns kommunalt vatten och avlopp utbyggt och en detaljplan skulle kunna öka trafiksäkerheten vid Färentunavägen – Kumlavägen. Området ligger även i närhet till Skå flygfält som idag är en störande verksamhet som genererar buller för de omgivningarna som kan tänkas störas av det föreslagna industriområdet.

Förutsättningar som talar mot en planläggning

Det föreslagna området enligt ansökan ligger mitt i ett riksintresse för kulturmiljövård. Inom detta riksintresse finns två områden av intresse, Skå kyrka och Skå-Edeby barnby. Industriområdet kan innebära en betydande påverkan på landskapsbilden och värdekärnorna för riksintresset för kulturmiljövård då landskapet är öppet. Ny bebyggelse, enligt översiktsplanen, ska placeras och utformas så att karaktärsdrag och landskapsbild inte ska förvanskas. Äldre och dominerande gårdsmiljöer ska värnas om. Angränsande till området ligger Tuna gård.

Inom det föreslagna området finns flera fornlämningar och ytterligare fornlämningar angränsar till fastigheten. Den ena fornlämningen är Tunagravfältet som är ett område med cirka 100 anläggningar. Det anses även vara viktigt för riksintresset för kulturmiljövård.

I området finns två utpekade områden med höga naturvärden som i dagsläget kan ha utvecklats till nyckelbiotoper på grund av att de pekades ut på 1990-talet. Majoriteten av området består av brukningsvärd jordbruksmark. Enligt översiktsplanen bör jordbruksmark undantas från exploatering.

Bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att förslaget är lämpligt att arbeta vidare med. Bedömningen grundar sig i att Ekerö kommun är i stort behov av ytterligare arbetsplatser och därmed är detta ett väsentligt samhällsintresse. Området angränsar till Skå flygfält som redan har höga bullernivåer. Det finns tillgång till kommunalt vatten och avlopp och kollektivtrafik i närområdet. Det föreslagna området är känsligt på grund av riksintresse för kulturmiljövård, brukningsvärd jordbruksmark, höga naturvärden samt fornlämningar. Allt detta måste tas hänsyn till i det fortsatta detaljplanearbetet varför omfattningen av industribebyggelsen kan begränsas till stor del. Ett antagande av detaljplanen förväntas kunna ske år 2025.

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSKONTORET

Tommy Eriksson
Miljö- och stadsbyggnadschef

Emma Embretsen
Planeringschef