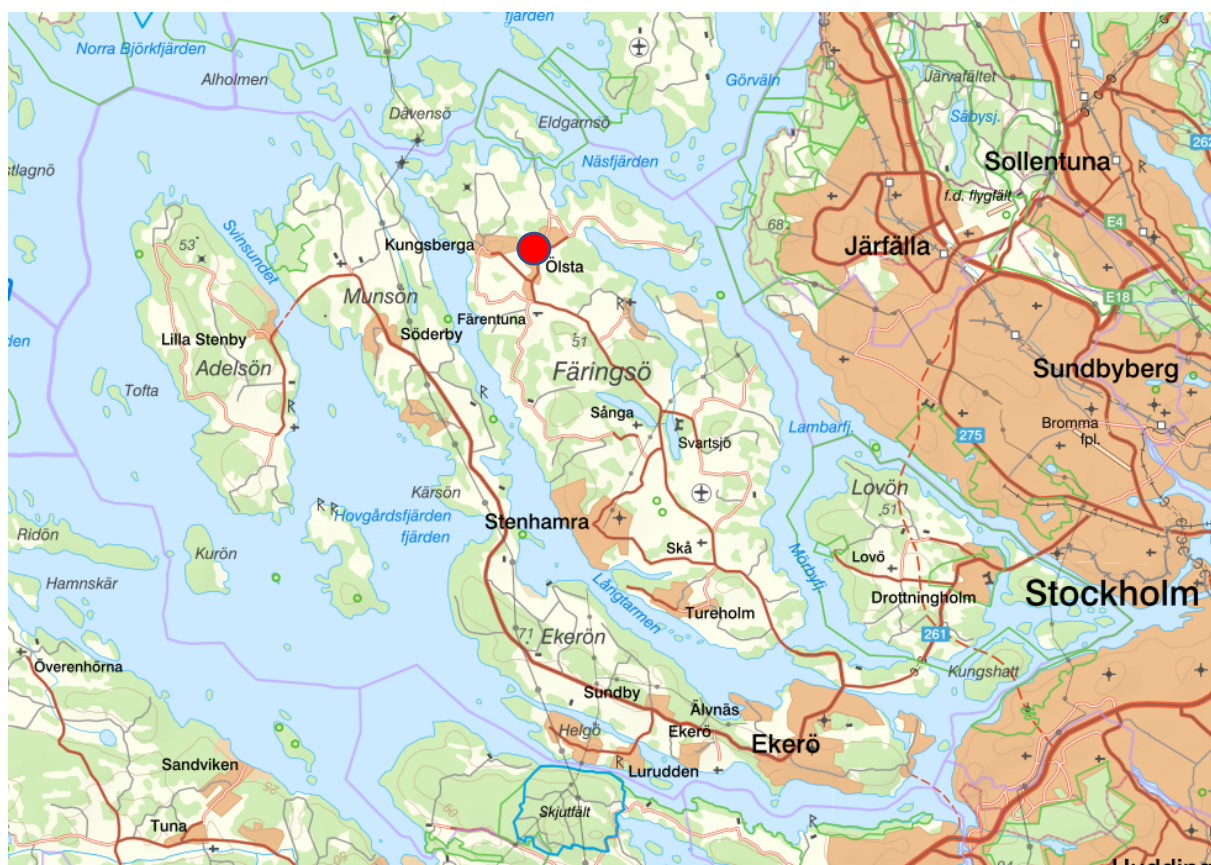


Utredning om planbesked enligt 5 kap. 2-5 §§ PBL, för Ölsta 4:26

Ekerö kommun, Stockholms län
KS 23/193



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.

Om den som gör begäran vill få besked om vilket planeringsunderlag som kan behövas vid planläggningen och ha möjlighet att begära ett sådant yttrande från länsstyrelsen som avses i 5 b § första stycket, ska även det anges i begäran.

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 inledas och ha lett fram till ett slutligt beslut om att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller ändra eller upphäva områdesbestämmelser, och redovisa vilket planeringsunderlag som sannolikt kan behövas vid planläggning, om den som har gjort begäran om planbesked vill få besked om det.

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

American Cleaning Machines AB inkom med en ansökan den 31 mars 2023. Ansökan var komplett den 23 maj 2023.

Ansökan avser att möjliggöra bostadsbebyggelse på fastigheten Ölsta 4:26. Fastigheten är 35 000 kvadratmeter och ansökan avser 62 nya bostäder om cirka 120 kvm per lägenhet. Exploateringen fördelas på 31 huskroppar i olika boendeform, främst parhus. Byggnaderna uppförs som tvåvåningshus med träfasad och sadeltak. En ny väg och gemensam grönyta för lek, motion och andra aktiviteter föreslås inom området.



Bild 1 Situationsplan bifogad ansökan



Bild 2 Fågelperspektiv över föreslagen exploatering bifogad ansökan



Bild 3 Illustration på föreslagen bebyggelse bifogad ansökan

Förutsättningar

Lägesbeskrivning

Fastigheten Ölsta 4:26 ligger belägen på norra Färingsö, inom Ekerö kommun. Fastigheten består idag av hagmark i en lantlig miljö utanför tätortsbandet. Fastigheten är bebyggd med en byggnad och består i övrigt av skogsmark och öppna partier. Angränsande fastigheter är bebyggda med bostäder, verksamheter, mindre stall och hagar. Ölsta Folketshus och -park angränsar till fastigheten i norr. Parken grundades 1911 av arbetarna vid det närliggande tegelbruket. En utbyggnad av parken, med bland annat Folkets hus, gjordes 1946.

Närmsta livsmedelsbutik finns i Kungsberga cirka två kilometer från området. Färentuna förskola och Färentuna grundskola för årskurs F-6 finns inom cirka en kilometer. Uppgårdsskolan för årskurs 7-9 finns cirka elva kilometer från fastigheten.

Det finns inte någon gång- och cykelväg som passerar området. I anslutning till fastigheten finns en busshållplats som trafikeras av linje 317 och 318 med en turtäthet på 2-3 avgångar per timme i rusningstid. På helgerna går endast linje 317 och då med färre avgångar. Till Ekerö centrum, som har ett större utbud av service och butiker, är det knappt 2 mil och restiden med kollektivtrafik varierar mellan 35 – 60 min.



Figur 4 Vy från Ölstavägen med blick vänd mot sydväst.



Figur 5 Vy från Ölstaborgsvägen med blick vänd mot sydväst.

Markägförhållanden

Ägare av fastigheten är American Cleaning Machines AB. Fastigheten belastas av ett avtalsservitut för kraftledning.

Fastighetsdata

Ansökan avser hela fastigheten Ölsta 4:26 som är 35 108 kvadratmeter.

Tidigare ställningstaganden och bestämmelser

Översiktsplanen mål, strategier och riktlinjer

Föreslagen bebyggelse skulle kunna bidra till att nå kommunens mål genom att särskilt fokusera på de strategiska frågorna:

- Attraktiva och hållbara livsmiljöer
- Bostadsbyggande

Ekerö kommuns utveckling ska kännetecknas av ständig strävan mot attraktiva och hållbara livsmiljöer. Attraktiva och hållbara livsmiljöer förutsätter varierade boendeformer för att bland annat möta medborgarnas behov i livets alla skeden. Det finns ett särskilt stort behov av bostäder för små hushåll. Då förslaget delvis föreslår bebyggelse av mindre bostäder i ett område som till störst del består av villabebyggelse skulle förslaget kunna bidra till att kommunen uppnår sin vision och sina mål i frågan. Förslaget anger dock främst parhus med en storlek på 120 kvm per bostad.

För att uppnå attraktiva och hållbara miljöer anges även att kommunen ska arbeta med att förtäta befintliga tätorter och strukturer. Förtätning möjliggör god kollektivtrafik och ger en god hushållning med mark och vatten och gör att det blir nära mellan olika funktioner samt möjliggör mötesplatser där människor kan mötas. Inom dessa frågor saknar förslaget delvis stöd i kommunens mål. För att

möjliggöra bebyggelse inom fastigheten behöver ny infrastruktur som väg, gc-väg och VA komma på plats.

Ekerö kommun ska bidra till bostadsbyggandet i regionen genom att kontinuerligt planera för nya bostäder. Då detta förslag innebär nya bostäder i kommunen skulle det bidra till kommunens mål gällande bostadsbyggande.

Översiktsplan

Översiktsplanen för Ekerö kommun till år 2030 – med sikte på år 2050, antogs av kommunfullmäktige den 6 mars 2018.

I översiktsplanen framförs att merparten av nyttillkommande bebyggelse bör ske inom tätortsbandet. I tätortsbandet 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 bör inte tillåtas inom orörda skogsområden eller på brukningsvärd jordbruksmark. Förutsättningen är även att lokalisering sker till platser där en godtagbar VA-lösning kan anordnas.

Fastigheten ligger utanför tätortsbandet men inom ett större område som pekas ut som lämpligt att förtäta efter anslutning till det kommunala VA-ledningsnätet.

Delar av fastigheten är utpekade som naturområde. Översiktsplanen anger att stora opåverkade områden så långt möjligt bör skyddas mot åtgärder som påtagligt kan påverka deras karaktär eller resultera i barriäreffekter. Ängs- och hagmarker bör hävdas. Ekologist särskilt känsliga områden bör så långt möjligt bevaras. Byggnad på mer värdefull naturmark bör så långt möjligt undvikas.

En framtida gång- och cykelväg passerar fastigheten längs med Ölstavägen. Fastigheten angränsar även till en framtida ridled som passerar väst om fastigheten.

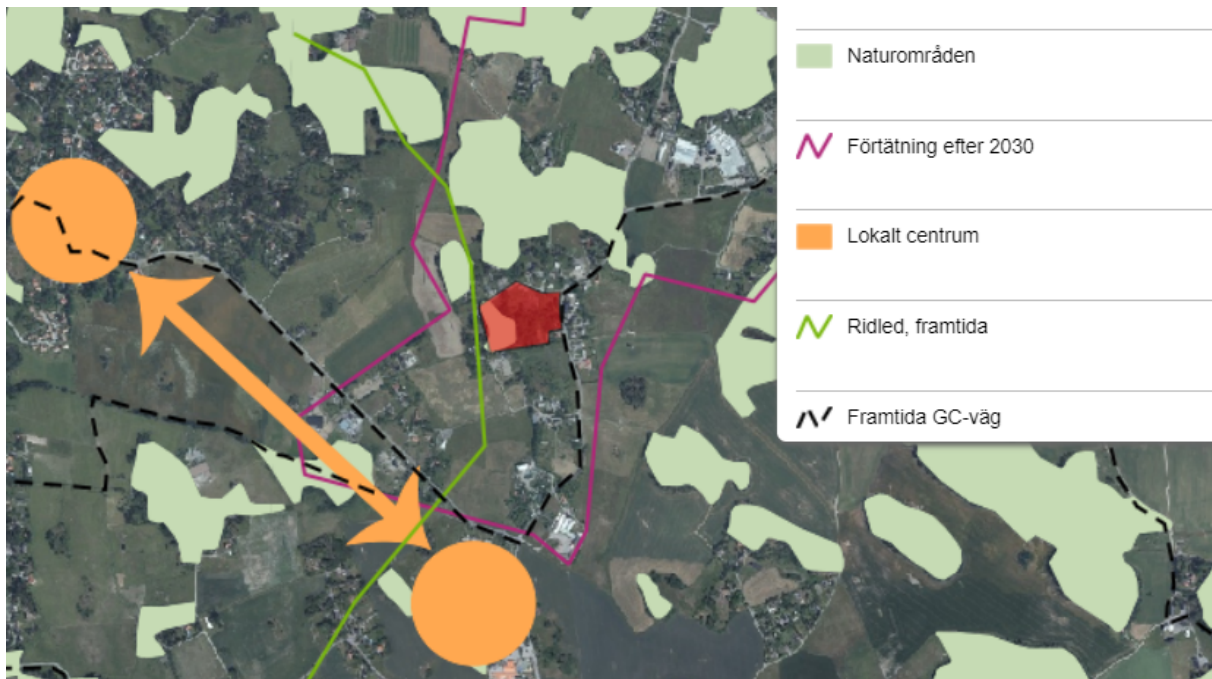


Bild 6 Karta som redovisar översiktsplanens intentioner för området. Röd markering visar området som ansökan avser.

VA-plan

VA-planen för Ekerö kommun, antagen av kommunfullmäktige 2013 och delvis uppdaterad 2020, fungerar som underlag för kommunens översiktsplanering. VA-planen ger också stöd i arbetet med att klara den framtida tekniska försörjningen av vatten och avlopp för såväl befintliga som ny bebyggelse.

VA-planen anger att nya större exploateringsprojekt i första hand bör tillkomma inom eller i direkt anslutning till befintliga verksamhetsområden för kommunalt VA och bör alltid anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet. Vid detaljplanläggning förutsätts normalt att allmän VA-försörjning blir aktuell. En utgångspunkt i arbetet är att allmän VA-försörjning i första hand innebär anslutning till det befintliga VA-systemet. I områden där förutsättningar för god VA-försörjning saknas eller bedöms särskilt besvärliga är det inte tillåtet att bygga nytt.

I kommunens handlingsplan för VA ingår Ölsta i ett område som finns med i utbyggnadsordningen. Utbyggnaden av området har lägre prioritet och ska ske efter år 2040. Inom området som i VA-planen pekats ut för utbyggnad på längre sikt gäller bland annat att nya planområden som innebär åretruntbostäder ska undvikas.

Planområdets förutsättningar för vatten och avlopp

Planområdet är inte anslutet till kommunalt VA och ligger inte i anslutning till befintligt verksamhetsområde. Utbyggnad av det kommunala VA-ledningsnätet planeras ske efter år 2040 då det klassas som ett område med lägre behov av utbyggnad. Enligt VA-planens riktlinjer för områden med lägre behov och utbyggnad på längre sikt, ska nya planområden som innebär åretruntbostäder undvikas.

Barnkonventionen

Den 1 januari 2020 blev barnkonventionen svensk lag. Konventionen syftar till att säkerställa alla barns mänskliga rättigheter. Lagen innebär att för varje beslut som får konsekvenser för barn ska en bedömning av vad som är barns bästa göras (art. 3). Om det finns mer än ett alternativ ska den lösning väljas som bäst tillgodoser barns bästa. Bedömningen av vad som är barns bästa ska baseras på bland annat beprövad erfarenhet, forskning och nationella riktlinjer, men även på barns egna åsikter. Barnkonventionen innefattar även krav på barns delaktighet och inflytande i de beslut som får konsekvenser för barn (art. 12) samt krav på att inga barn får diskrimineras på grund av t ex funktionshinder eller språkkunskaper (art. 2). Därutöver har enligt barnkonventionen, barn även rätt till bland annat goda förutsättningar för en optimal utveckling, en trygg och säker uppväxt, utbildning, vila och lek.

Planbeskedet bedöms inte ha direkt påverkan på barn, det behöver därför inte göras en barnkonsekvensanalys i det här skedet. Ett genomförande av förslaget skulle dock påverka barn.

Förslaget innebär varierade boendeformer som kan vara ett positivt inslag i ett område som endast består av fristående villor. Närhet till förskola och busshållplats bedöms positivt ut ett barnperspektiv. Avsaknad av gång- och cykelvägar till området är dock begränsande för barn som inte själva kan använda transportsystemet eller vistas i trafikmiljön på ett säkert sätt. Att utveckla bilberoende områden skapar mer trafik på vägarna vilket innebär minskad trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter. Detta är till nackdel för barn som inte säkert kan ta sig till och från området på egen hand.

Riksintressen enligt Mb kap 3 och 4*Riksintresse för rörligt friluftsliv*

Mälaren med öar och strandområden har höga natur- och kulturvärden med stor betydelse för friluftsliv och turism. Området (ink. hela Ekerö kommun) är därför upptaget i miljöbalken som riksintresse, vilket medför att turismens och friluftslivets intressen särskilt skall beaktas vid bedömning av tillstånd för exploatering eller andra ingrepp i miljön. Alla planområden bör därför bedömas utifrån deras påverkan på riksintresset (rörligt friluftsliv).

Kulturmiljö

Delar av fastigheten är utpekad som natur-, kulturmiljö och rekreationsområde i översiktsplanen. Översiktsplanen framför att vid planering av ny bebyggelse ska det som är karaktäristiskt och värdefullt i befintlig bebyggelse och landskapsbild lyftas fram och värnas.

Landskapet på norra Färingsö skiljer sig från övriga öar i kommunen. Här dominerar småskaligt jordbruk, små gårdar och mindre bebyggelsegrupper. Sentida bebyggelse har koncentrerats kring de större vägarna. Bland avtrycken från 1900-talet utmärker sig Ölsta Folketshus och -park som ligger i anslutning till området ansökan avser. Ölsta Folketshus och -park berättar om folkrörelsens betydelse och framväxten av det moderna Färingsö. Parken är förhållandevis tidigt exempel på folkpark.

Rekommendationerna från Ekerö kulturmiljöprogram är att användningen som Folkets park bör i möjligaste mån respekteras. De befintliga byggnaderna bör respekteras beträffande skala, byggnadsdetaljer, färg och material. Eventuella tillägg i bebyggelsen bör också ta hänsyn till befintlig

helhetsmiljö. Rekommendationerna från Ekerö kulturmiljöprogram är även att ny bebyggelse inte ska uppföras på jordbruksmark. Ny bebyggelse bör uppföras i anslutning till befintlig bebyggelse. Utblickar mot kulturlandskapet bör beaktas och bevaras vid exploatering.

Fornlämningar

Fornlämningar är skyddade enligt Kulturmiljölagen. Fornlämningar finns inte markerade inom planområdet.

Natur

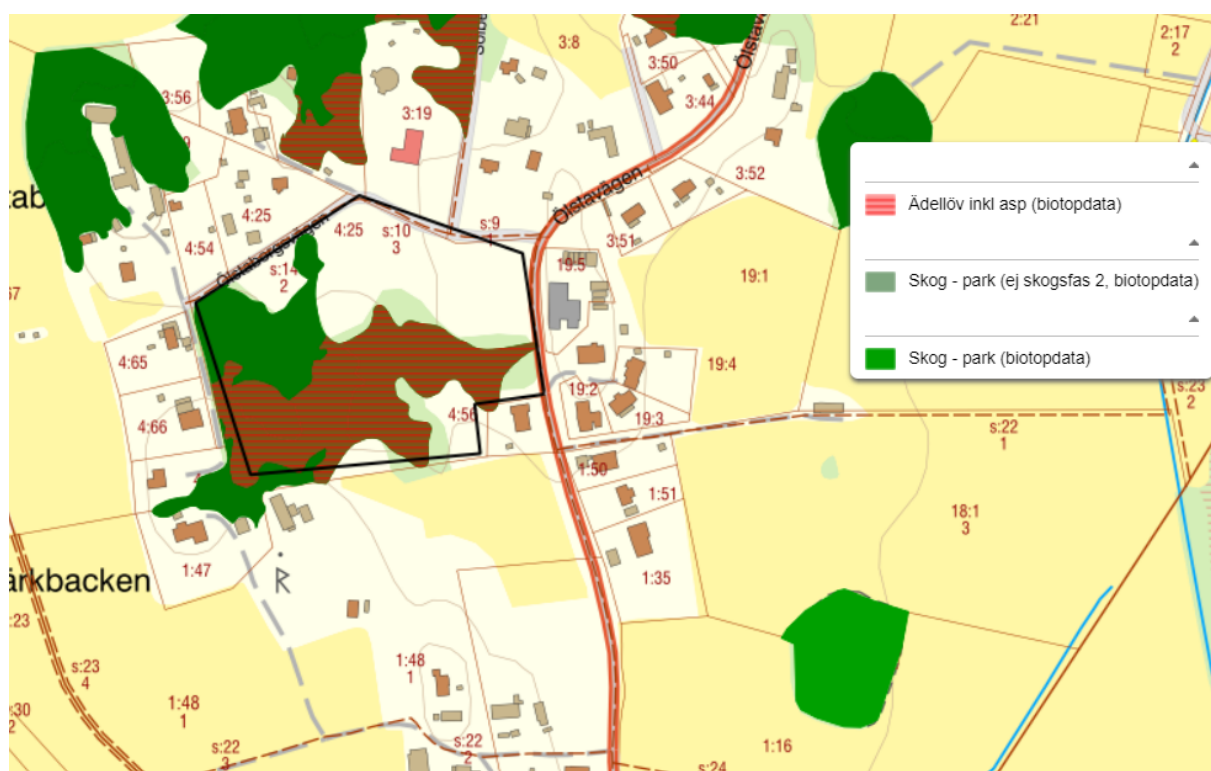
Delar av fastigheten är utpekade som natur-, kulturmiljö och rekreationsområde i översiktsplanen. På fastigheten finns även biotoper för ädellöv inkl. asp utpekade. Enligt Ekerö Kommuns översiktsplan ska ekologiskt känsliga områden och värdefull naturmark så långt som möjligt bevaras. Vid förtätning bör naturvärden beaktas i en avvägning mot allmänna intressen. Stora opåverkade områden bör så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan påverka deras karaktär eller resultera i barriäreffekter. Ängs- och hagmarker bör hävdas.

Utöver utpekade biotoper är även följande skyddade:

- Källa med omgivande våtmark i jordbruksmark
- Odlingssäle i jordbruksmark
- Småvatten och våtmark i jordbruksmark
- Stenmur i jordbruksmark
- Åkerholme



Figur 7 Grönt markerat område är i översiktsplanen utpekade som Natur, och kulturmiljö samt rekreationsområde



Figur 8 Utpekade biotoper

Skyddsvärd naturmiljö

Inom planområdet finns inte skyddsvärd natur som i detaljplan bör samrådas med Länsstyrelsen enligt MB12:6.

Vattenskyddsområde

Stora delar av Ekerö ligger inom den sekundära skyddszonen för Östra Mälarens ytvattentäcker, inom vilket särskilda föreskrifter ska beaktas vid exploatering. Mälaren omfattas även av Vattendirektivet, vilket innebär att nuvarande status inte får försämrats samt att åtgärdsprogram ska upprättas och genomföras. Planområdet ligger inom det sekundära vattenskyddsområdet.

Markavvattning

Markavvattningsföretag finns inom fastigheten och i närområdet. Planprocessen får utreda vidare om och hur planen påverkar markavvattningsföretaget.

Översvämningsrisk

Vid planläggning ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat risk för översvämning. Mark för ansökan ligger inte lägre än 2,7 meter över Mälarens medelvattentillstånd vilket är Länsstyrelsen rekommendation för lägsta grundläggning nivå för ny bebyggelse vid Mälaren. Enligt länsstyrelsen lågpunktkartering finns två lågpunkter på över 16 kvm inom området.

Rekreation, friluftsliv och turism

Hästverksamhet

På angränsande fastigheter finns det stall och hagar. Hästhållning är en del av Ekerös kulturlandskap och bidrar till att landskapet hålls öppet och landsbygden levande. Ny bostadsbebyggelse bör inte tillkomma på sådant sätt att den i större utsträckning hindrar hästhållning. Enligt kommunens riktlinjer för hästhållning 2019 ska det finnas ett minimiavstånd mellan djurhållning och tomtplats för bebyggelse. Områden som i översiktsplanen utpekats där förtätning ska ske ska avståndet vara 75-200 meter till stall och 30-100 meter till hagar. Det närmsta stallet finns inom Ölsta 1:48 och ligger ca 5 meter från fastighetsgräns till Ölsta 4:26.

Trafik

I kommunen trafikstrategi antagen 2018 anges att huvudmålet med strategin är att kommunens invånare, besökare och näringsliv ska kunna resa hållbart. Hållbart resande innebär ett transportsystem som är tillgängligt för samtliga trafikanter i kommunen, och som genom att vara uppbyggt av trygga och säkra trafikmiljöer möjliggör miljövänligt och hälsosamt resande. En effektiv samhällsplanering innebär minskat behov av att resa och möjligheter att resa kollektivt, gå eller cykla.

För att uppnå Sveriges miljömål "God bebyggd miljö" är minskat bilresande en viktig faktor. Val av trafikslag för olika typer av resor styrs av hur bebyggelsen är lokaliserad och tillgängligheten till andra trafikslag än personbilen.

GC-vägar

Det finns inte någon gång- eller cykelväg i anslutning till området. I översiktsplanen finns en ny gång- och cykelväg utpekad som passerar området och ansluter till befintlig cykelväg vid korsningen Kungsbergavägen och Ölstavägen.

Kollektivtrafik

Närhet och tillgänglighet till kollektivtrafik är en viktig faktor i valet av lokalisering av ny bebyggelse. För att kollektivtrafiken ska bli ett intressant alternativ bör hållplatser läggas på högst 400 meter från bostäder enligt Boverket.

I anslutning till fastigheten finns busshållplats *Folkets hus, Ölsta* som trafikeras av linje 318 och 317. Hållplatsen i norrgående riktning ligger precis i anslutning till Ölstaborgsvägen och i södergående riktning ligger hållplatsen ca 80 meter från Ölstaborgsvägen.

Fordonstrafik

Ölstavägen som passerar området i öst är statlig väg och sköts via Trafikverket. Vägen är en sekundär led för farligt gods och har en hastighetsbegränsning på 50 km/h. Ölstaborgsvägen angränsar till fastigheten i norr.

Störningar och risker

Ölsta 19:5 som är belägen på andra sidan Färentunavägen är en industrifastighet. Tillräckliga avstånd mellan industrifastigheter och ny bebyggelse bör hållas för att undvika störningar.

Vägen som passerar området är en sekundär led för farligt gods. Länsstyrelsen anser att det, för de flesta sekundära leder, behöver finnas ett bebyggelsefritt område på *minst* 25 meter mellan vägen om användning bostäder (B). I en del fall kommer det vara möjligt att bygga närmre än 25 meter, Ölsta 4:26

även om det sannolikt inte blir aktuellt med ett skyddsavstånd på mindre än 15-20 meter. Detta gäller i de fall där det går få transporter och/eller där de olyckor som kan inträffa endast kan få allvarliga konsekvenser inom ett kort avstånd.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består marken av lera, morän och urberg.

Tidigare beslut gällande Ölsta 4:26

Den 27 september 2017 beslutade byggnadsnämnden, § 190, att ge förhandsbesked att inte tillåta att två enbostadshus placeras på Ölsta 4:26. Bebyggande ansågs inte lämpligt med hänsyn till landskapsbilden, till kultur- och naturvärden samt intresset av en god helhetsverkan i enlighet med 2 kap 6 § plan- och bygglagen. Markområdet bedömdes ha betydelse från allmän synpunkt i enlighet med 2 kap 1 §.

Vidare beslutade nämnden att lokaliseringen inte var lämplig mot bakgrund av 2 kap 2 § PBL då området inte skulle komma att användas för det eller de ändamål som området är mest lämpat för. Inte heller skulle uppförandet av två enbostadshus på platsen främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelsen i enlighet med 2 kap 3 § PBL.

Pågående planering och exploatering i området

Detaljplan för Tufa Marin, fastigheten Ilända 1:6, Dnr PLAN.2007.20

I Ilända, cirka 1 300 meter öster om fastigheten, pågår planarbete som utreder förutsättningarna för fler bostäder och utveckling av varvsverksamheten.

Detaljplan för Ettans väg, fastigheterna Kungsberga 1:4 m.fl. Dnr PLAN.2008.14

Drygt 700 meter i västlig riktning från fastigheten pågår planarbete med syfte att möjliggöra utbyggnad av kommunalt VA och förtäta med nya bostäder vid Ettans väg.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Bedömning

Enligt PBL 5 kap 5 § ska i ett planbesked framgå om kommunen avser att inleda en planläggning eller inte.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att förslaget inte är lämpligt att arbeta vidare med och föreslår att kommunen inte avser att inleda en planläggning för bebyggelse på Ölsta 4:26.

Ny bebyggelse som tillkommer via detaljplanläggning bör anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet. För att underlätta detta uppger VA-planen att nya exploateringsprojekt bör tillkomma inom eller i anslutning till befintligt verksamhetsområde. Föreslagen exploatering ligger inte inom eller i anslutning till befintligt verksamhetsområde. Kommunalt VA till området är lågt prioriterat och planeras att byggas ut till Ölsta först efter år 2040. Inom områden där kommunalt vatten- och avloppssystem ska utvidgas på längre sikt, det vill säga längre än tio år, ska nya detaljplaneområden som innebär nya permanentbostäder undvikas. Därmed skulle en planläggning av området gå emot kommunens VA-plan.

Uppförande av bebyggelse enligt förslaget skulle innebära stora ingrepp i landskapet, på landskapsbilden och naturmiljön på platsen och därmed påverka områdets natur- och kulturvärden. Kommunens översiktsplan anger att hagmarker och orörd natur ska bevaras, förslaget bedöms därmed strida mot kommunens översiktsplan. Ölsta Folketshus och -park som finns i anslutning till området har ett kulturhistoriskt värde och användningen som Folkets park bör respekteras. Ny bebyggelse i anslutning till Folkets park skulle kunna leda till begränsningar för verksamheten. Bedömningen är att det allmänna intresset att bevara natur- och kulturmiljön väger tyngre än intresset av bostadsbyggande.

En exploatering av området innebära att ny infrastruktur måste anläggas, bland annat vatten- och avlopp men även en ny väg inom fastigheten och en gång- och cykelväg som ansluter till befintligt cykelstråk. Omfattningen av den tillkommande bebyggelsen gör att förslaget är att bedöma som ett nytt bostadsområde och inte förtätning som Ölsta är utpekad för i översiktsplanen.

Utöver de förutsättningar som beskrivs ovan begränsas möjligheten av exploatering av förutsättningar utanför fastigheten. Ölstavägen som är en transportled för farligt gods och angränsande industrifastighet innebär att ett visst säkerhetsavstånd måste hållas till ny bebyggelse. Det stall med hästhagar som angränsar till fastigheten i söder innebär även det begränsningar för tillkommande bebyggelse.

Planeringsenheten bedömer att förslaget inte är förenligt med 2 kap 2 § som anger att planläggning ska syfta till att mark används för de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov samt att företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför god hushållning. Utifrån ovanstående skäl bedömer planeringsenheten att det inte är lämpligt att planlägga området för att möjliggöra ny bostadsbebyggelse enligt ansökan om planbesked.

Förutsättningar som talar för en planläggning

- Ekerö kommun ska bidra till bostadsbyggandet i regionen genom att kontinuerligt planera för nya bostäder. Då detta förslag innebär nya bostäder i kommunen skulle det bidra till kommunens mål gällande bostadsbyggande.
- Attraktiva och hållbara livsmiljöer förutsätter varierade boendeformer för att bland annat möta medborgarnas behov i livets alla skeden. Det finns ett särskilt stort behov av bostäder av små hushåll i Ekerö kommun. Då förslaget delvis innebär en bebyggelse av mindre bostäder i ett område som till stor del består av villabebyggelse skulle förslaget kunna bidra till att kommunen uppnår sin vision och sina mål i frågan.

Förutsättningar som talar mot en planläggning

- Förslaget är inte i enlighet med kommunens VA-plan. Nya detaljplaneområden som innebär nya permanentbostäder ska undvikas i områden dit kommunalt vatten- och avloppssystem ska byggas ut på längre sikt. Nya större exploateringsprojekt bör i första hand tillkomma inom eller i direkt anslutning till befintliga verksamhetsområden för VA. Området ligger inte i anslutning till befintligt verksamhetsområde.
- Området är i översiktsplanen utpekad som naturmark. Översiktsplanen anger att hagmarker och orörd natur ska bevaras. Att exploatera fastigheten skulle strida mot översiktsplanen.

- Föreslagen bebyggelse skulle innebära stora ingrepp i landskapet, på landskapsbilden och naturmiljön på platsen, och därmed påverka områdets natur- och kulturvärden. Enligt 2 kap 6 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Detta bedöms inte uppfyllas i ansökan.
- Kommunens trafikstrategi anger att huvudmålet är att uppnå hållbart resande. Hållbart resande innebär ett transportsystem som är tillgängligt för samtliga trafikanter i kommunen, och som genom att vara uppbyggt av trygga och säkra trafikmiljöer möjliggör miljövänligt och hälsosamt resande. Dessa faktorer är även viktiga för att uppnå Sveriges miljömål "God bebyggd miljö". Området saknar gång- och cykelväg och därmed förutsättningar för ett jämställt och hållbart resande.
- Omfattningen av föreslagen exploatering bedöms inte som förtätning enligt definitionen i kommunens översiktsplan. Enligt översiktsplanen ska förtätning inom befintliga strukturer innebära en hushållning med våra naturresurser, då man nyttjar redan utbyggd infrastruktur av olika slag och begränsar exploateringen av orörd mark. Förslaget kommer kräva utbyggnad av ny infrastruktur och exploatering av tidigare obebyggd mark.
- Ölsta Folkets park ligger precis norr om föreslagen exploatering, på motsatt sida om Ölstaborgsvägen. Aktiviteterna som hålls på folkparken kan stundtals vara högljudda och påverka kringliggande bebyggelse i form av bland annat ljud och trafik. Det kan finnas en risk för inskränkning på Ölsta Folkpark om den nya bebyggelsen påverkas på ett negativt sätt av folkparken. Rekommendationerna från Ekerö kulturmiljöprogram är att användningen som Folkets park bör i möjligaste mån respekteras.
- Öster om fastigheten, på motsatt sida om Ölstavägen, ligger en industrifastighet. Bebyggelse bör inte placeras för nära industrifastigheten. Beroende på vilken verksamhet som bedrivs, vilket kan förändras över tid, krävs olika skyddsavstånd.
- Ölstavägen är en transportled för farligt gods vilket innebär att ett visst skyddsavstånd ska hållas. Delar av föreslagen bebyggelse är placerad för nära Ölstavägen. Länsstyrelsen anser att det, för de flesta sekundära leder, behöver finnas ett bebyggelsefritt område på *minst* 25 meter mellan vägen om användning bostäder (B).
- Söder om fastigheten finns ett stall och hästhagar. Områden som i översiktsplanen utpekats där förtätning ska ske ska avståndet vara 75-200 meter till stall och 30-100 meter till hagar.

Hantering av ärendet

Nämndinstans

Beslut om planbesked tas av kommunstyrelsen.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Åsa Bergström

Emma Embretsen