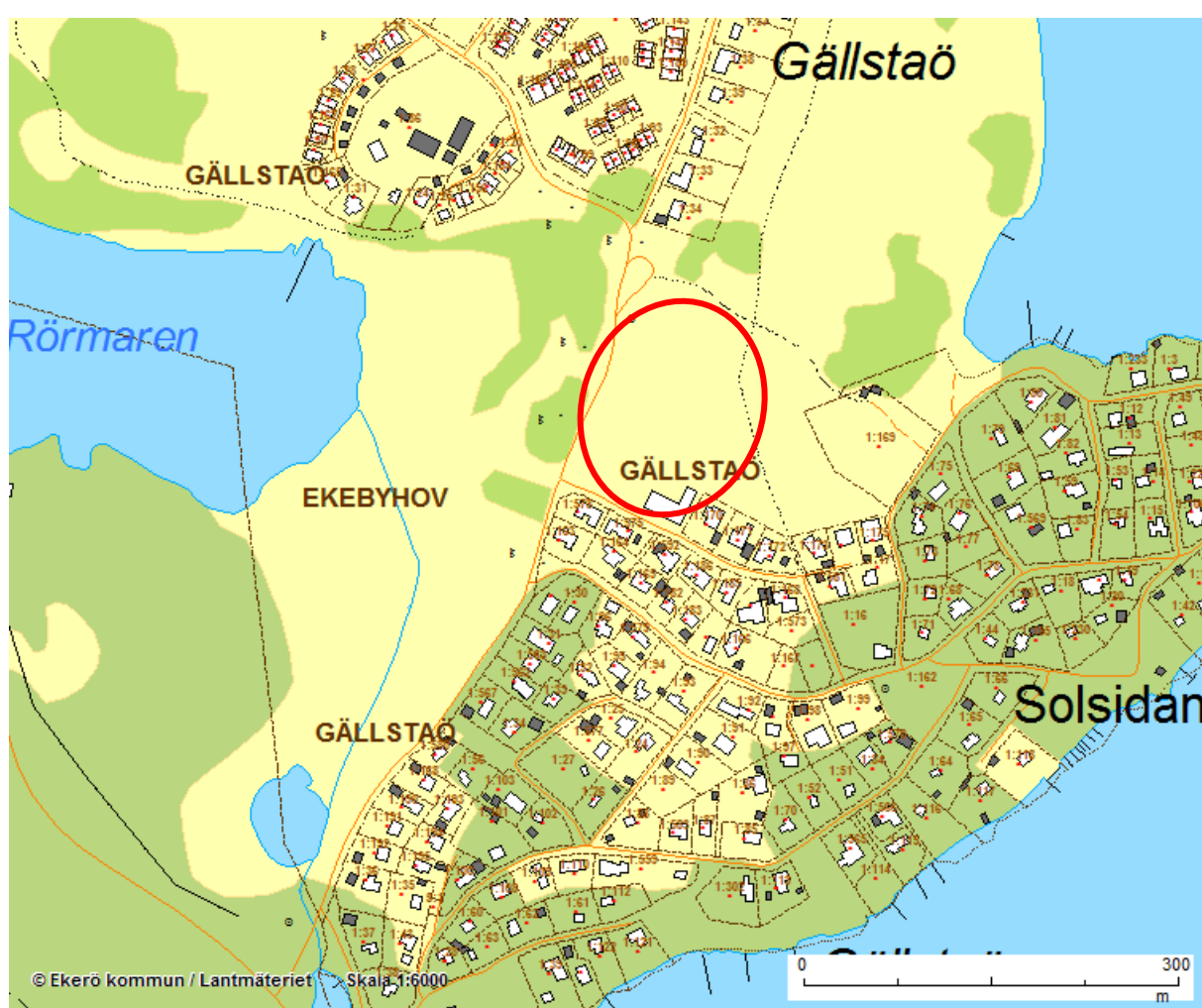


2016-06-07

Ansökan om ändring av detaljplan för Ekebyhov 1:1 - utredning

Stockholms län



Begäran om planbesked

Begäran om planbesked har inkommit från ägaren till fastigheten Ekebyhov 1:1, 2016-02-23. Ansökan avser att ny detaljplan, som ersätter gällande detaljplan, upprättas så att del av fastigheten kan bebyggas med bostäder och förskola.

Bakgrund

Planbesked kan, enligt Plan- och bygglagen (PBL), begäras av en person, organisation eller ett företag som vill genomföra en åtgärd som kräver att en detaljplan antas, ändras eller upphävs. Genom planbeskedet får den sökande veta om kommunen avser att inleda en planläggning eller inte. Kommunen måste lämna beskedet inom fyra månader från fullständig begäran. Vid negativt beslut måste kommunen ange skälen för beslutet. Ett planbesked kan inte överklagas.



Utdrag ur gällande detaljplan. Utredningsområdet ungefärligt markerad med streckad linje.

Nulägesbeskrivning

Lägesbeskrivning

Området ligger på Gällstaö på östra Ekerö direkt öster om Herredagsvägen.

Markägoförhållande

Ekebyhov 1:1 ägs av Ekerö kommun.

Detaljplaner

Marken för ansökan omfattas av detaljplan, som vann laga kraft 2001-09-13. Detaljplanen anger att marken får användas för allmän plats/natur (grön yta), delvis med möjlighet för återvinning samt för skola/förskola i den södra delen (röd yta). Genomförandetiden är 15 år. Den löper därmed ut 2016-09-13.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

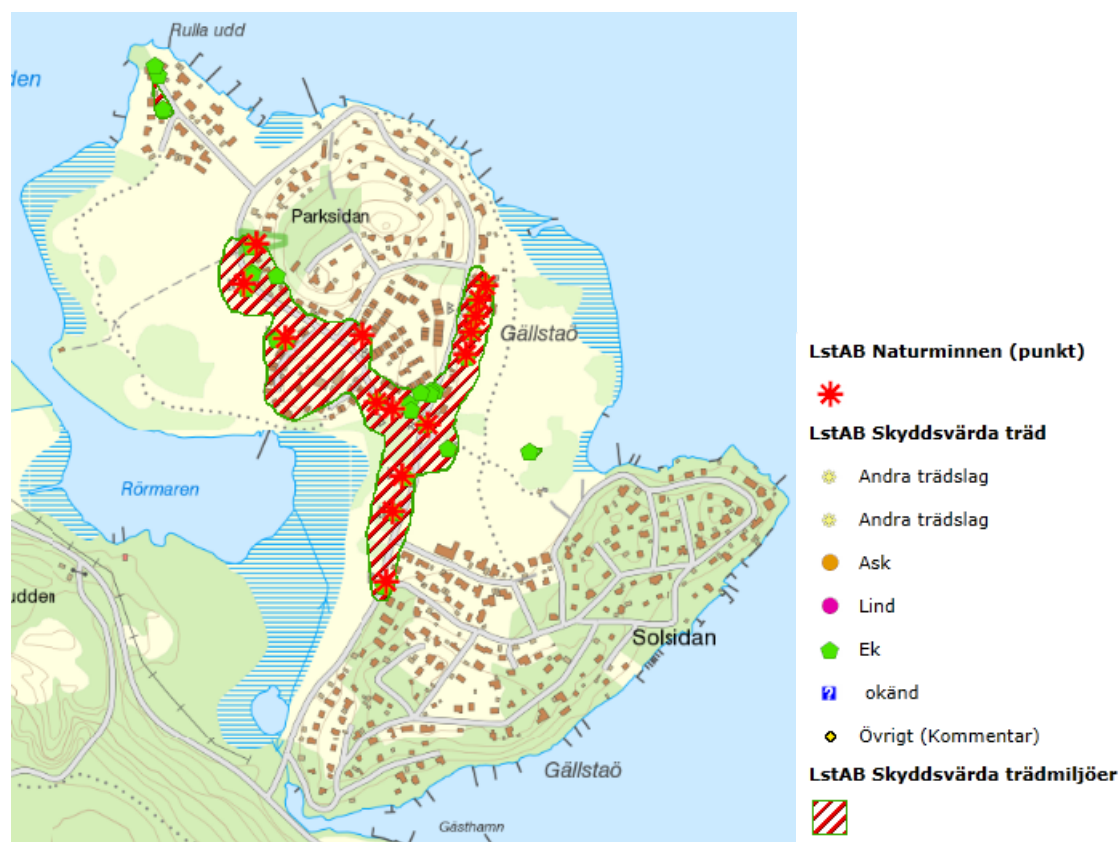
Kommunalt VA finns i lokalgatan. Kapaciteten inte utredd.

Dagvatten

Hur avrinning sker från planområdet utreds under planprocessen.

Natur

Ekerö kommuns naturinventering 2002 pekar inte ut något område inom marken för ansökan. Marken väster om Herredagsvägen ingår i naturinventeringen och är bevuxen med större ekar, utpekade som skyddsvärda träd och trädmiljöer. Flera ekar är skyddade som naturminnen. En naturvärdesinventering bör utföras i samband med detaljplan.



Rekreation

Marken består mestadels av gräsmark, fd jordbruksmark. Omfattningen av användningen för rekreation är inte utredd. Marken ingår i den naturmark som avsattes i detaljplan för Gällstaö för allmänheten 2001.

Strandskydd

Marken omfattas av strandskydd i de delar som ligger inom 100 meter från strandlinjen. I väster är marken sank och strandlinjen är svår att lägesbestämma. Delar av utredningsområdet närmast Herredagsvägen omfattas troligen av strandskydd.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom utredningsområdet.

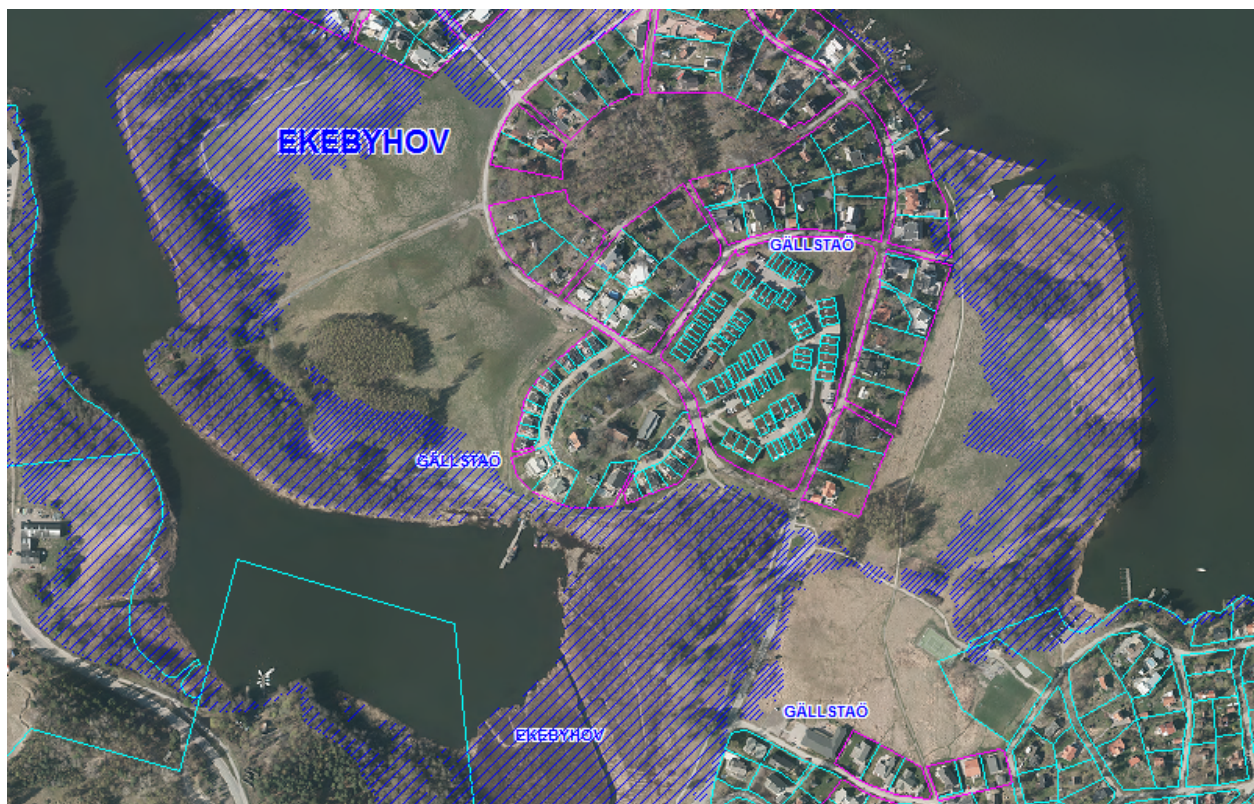
Trafik

Området för ansökan angörs från Bryggavägen via Herredagsvägen. Angöring till utredningsområdet kan ske antingen från Herredagsvägen eller Syrénvägen.

Störningar

Översvämning

Utredningsområdet ligger delvis under de av Länsstyrelsen rekommenderade nivåerna för Mälarens vattennivå. Markområdet bör kunna fyllas upp så att rekommendationerna kan uppnås. Närmare utredning om översvämning och geoteknik görs under planprocessen.



Blå ytor anger nivåer under 1,67 cm över nollnivån.

Tidigare ställningstaganden och bestämmelser

Översiktsplanen

Översiktsplanen för Ekerö kommun antogs av kommunfullmäktige den 13 december 2005 och aktualitetsförklarades 2010-05-25 samt 2014-06-17. Området ligger inom tätortsbandets avgränsning. I översiktsplanen framförs att den största satsningen på utbyggnad av bostäder ska ske inom Tätortsbandet, lokalt centrum eller övrig serviceort.

Ny översiktsplan

Ny översiktsplan för Ekerö kommun är under framtagande. Den kan innebära nya förutsättningar och ställningstaganden, som påverkar ärendet.

Riksintressen/mark- och vattenregleringar

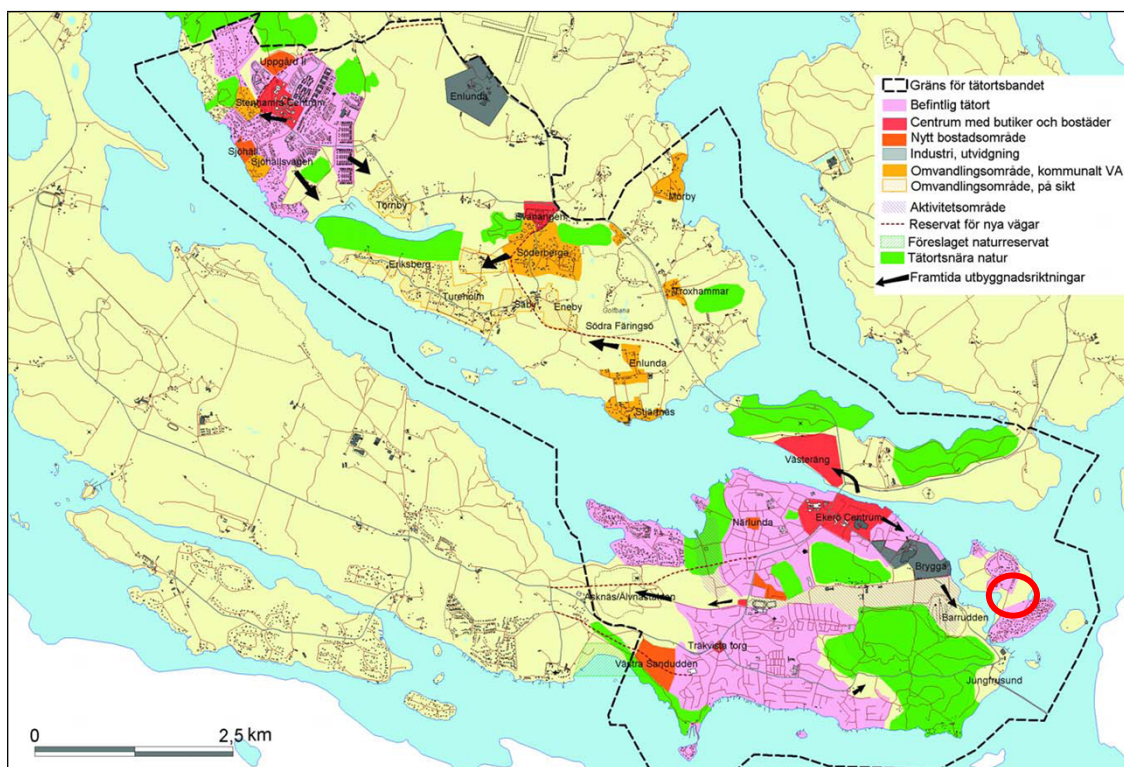
Riksintresse enligt 4 kap MB

Hela Ekerö kommun ingår i riksintresset Mälaren med öar och strandområden med särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap 1-2 §§ MB, miljöbalken. Vilket innebär att med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i området, är Mälaren med öar

och strandområden i sin helhet av riksintresse. Inom detta område ska turismens och friluftslivets, med det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömning av exploatering eller andra ingrepp i miljön.

Vattenskyddsområde och vattendirektiv

Området för ansökan om planbesked ligger inom vattenskyddsområde för östra Mälaren, inom vilket särskilda föreskrifter finns. Förutom vattenskyddsområde i Östra Mälaren omfattas Mälaren av Vattendirektivet. Det innebär att nuvarande status inte får försämrats samt att åtgärdsprogram ska upprättas och genomföras.



Utdrag ur översiktsplanen, tätortsbandet. Utredningsområdet markerat med röd ring.

Stadsarkitektkontorets bedömning / måluppfyllelse

Bedömning

Stadsarkitektkontoret bedömer att förslaget enligt ansökan är lämpligt att arbeta vidare med och föreslår att kommunen avser att inleda en planläggning.

Förutsättningar som talar för en planläggning

Planbeskedet ligger inom tätortsbandet där den största satsningen ska ske enligt översiktsplanen. Behov av ytterligare förskoleutbyggnad kan komma att behövas. Stadsarkitektkontoret ser gärna att en tätare bostadsbebyggelse föreslås, såsom radhus eller flerfamiljshus i två våningar, om det ska vara motiverat med byggnation.

Stadsarkitektkontoret anser att kommunen bör vara restriktiv med att bebygga mark som i modern tid avsatts som naturmark för allmänt ändamål i detaljplan. En detaljplanering bör säkra markanvändningen för lång tid så markägaren såväl som omkringboende vet vad som gäller. I detta fall kan ändå övervägas en byggnation då Gällstaö har relativt stora ytor naturmark och sannolikheten att övriga delar bebyggs är relativt liten, pga strandskydd, naturvärden och översvämningsrisk.

Skäl att inte inleda en planläggning

Gällande detaljplan är endast ca 15 år gammal och utredningsområdet är där avsatt som naturmark. De omkringboende har därmed förväntningen att marken ska kunna nyttjas för allmänheten och inte bebyggas. Till viss del kommer rekreativsmöjligheten på Gällstaö minska då marken bebyggs.

I planarbetet behöver utredas eventuella naturvärden, rekreativsvärden, översvämningrisk och markstabilitet.



Ortofoto 2012 med utredningsområdet markerat.

Konsekvenser

Ekonomiska förutsättningar

Ekerö kommun ser ett behov generellt av lämplig mark för förskola och i första hand på kommunägd mark. Att detaljplanelägga den kommunalt ägda marken innebär ett ökat värde på marken. Utredningsområdet ligger inom befintlig tätortsstruktur och gata och vatten- och avloppsnät finns utbyggt till utredningsområdet.

Preliminär behovsbedömning

Preliminärt bedöms förslaget inte innebära betydande miljöpåverkan.

Hantering vid positivt planbesked

Planprioritering

Ärendet bedöms ha ett högt kommunalt intresse då ansökan innehåller förskola samt att marken är kommunalt ägd.

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.

Om positivt planbesked ges bedöms en ny detaljplan kunna påbörjas tidigast år 2019 och leda fram till en antagen detaljplan år 2021 om inte en högre prioritering ges. En ny översiktsplan kan innebära nya förutsättningar och ställningstaganden.

STADSARKITEKTKONTORET

Johan Andrade Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef

Monika Stenberg
Planchef