

Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Emma Sandelin

Datum 2014-03-11

Dnr KS 2014/0089-214

Till Kommunstyrelsen

Planprogram för Ektorps m.fl.

Beslutsförslag

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår Kommunstyrelsen besluta

1. Samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att **upprätta förslag** till planprogram för Ektorps m.fl.
2. Planarbetet för Ektorps gård **avslutas**.

Bakgrund

Planuppdrag (2010-05-31) finns för en mindre del av Ektorps 2:1, kring Ektorps gård. Under arbetes gång blev ett större antal hus aktuellt än de ursprungliga trettio och bedömningen gjordes att ett program bör göras för hela fastigheten istället för endast Ektorps gård. Projektet gäller ny bebyggelse på 300-400 bostäder inom fastigheten Ektorps 2:1, fördelat på radhus, parhus, kedjehus och flerbildsbostäder. Ett mindre antal bostäder avses tillkomma på Sundsmara 1:4.

Förvaltningens slutsatser


Programmet och detaljplanen avgränsas till att innefatta Ektorps 2:1 samt Sundsmara 1:4. Fastigheterna Ektorps 2:2, 2:3, 2:4, 2:5, 2:6 samt 2:9 omges av Ektorps 2:1 och kommer därmed påverkas och av programmet och detaljplanen/planerna. Planeringen av Ektorps påverkas av den pågående detaljplaneringen av Brännbacken där VA-frågan för de båda projekten är sammankopplad. En förutsättning för detaljplanering är att VA frågan löses, och samtal pågår mellan Roslagsvatten och exploatören. Behovet av en miljöbedömning ska studeras i ett tidigt skede av det fortsatta arbetet. En naturinventering ska utföras över hela området samt en arkeologisk undersökning i området ska göras. Med tanke på det ökade antalet bilar bör en trafikundersökning göras. För att arbete med ett planprogram samt detaljplan/detaljplaner ska inledas ska även planarbetet för Ektorps gård avslutas.

Bilagor

1. Förstudie för Ektorps m.fl. 2014-03-11



Jan Olof Friman
Kommundirektör



Sören Karlsson
T.f. samhällsbyggnadschef

Förstudierapport för Ektorp m.fl.

Projektbeställare	Viveka Larsson
Projektledare	Camilla Bennet Emma Sandelin
Datum	20140314
Version	I
Projekt-, ärendenr.	KS 2014/0089-214



Innehållsförteckning

1. Bakgrund	3
1.1 Tidigare ställningstaganden	3
2. Föreslaget projekt	3
3. Förutsättningar	3
3.1 Nuvarande markanvändning	4
3.2 Nationella och regionala intressen	4
3.3. Planer och program	4
3.4 Natur- och kulturmiljö	5
3.5 Kommunikationer	6
3.6 Service	6
3.7 Teknisk försörjning	6
4. Projektets syfte och mål	6
5. Preliminär tidplan och kostnader	7
6. Risker	7
7. Förvaltningens slutsatser	7

I. Bakgrund

Fastigheterna Ektorp 2:1 och Sundsmara 1:4 ligger norr om Skärgårdsstad, cirka 8 km från Åkersberga. Sundsmara 1:4 är privatägd och Ektorp 2:1 ägs av Ektorp exploatering AB.

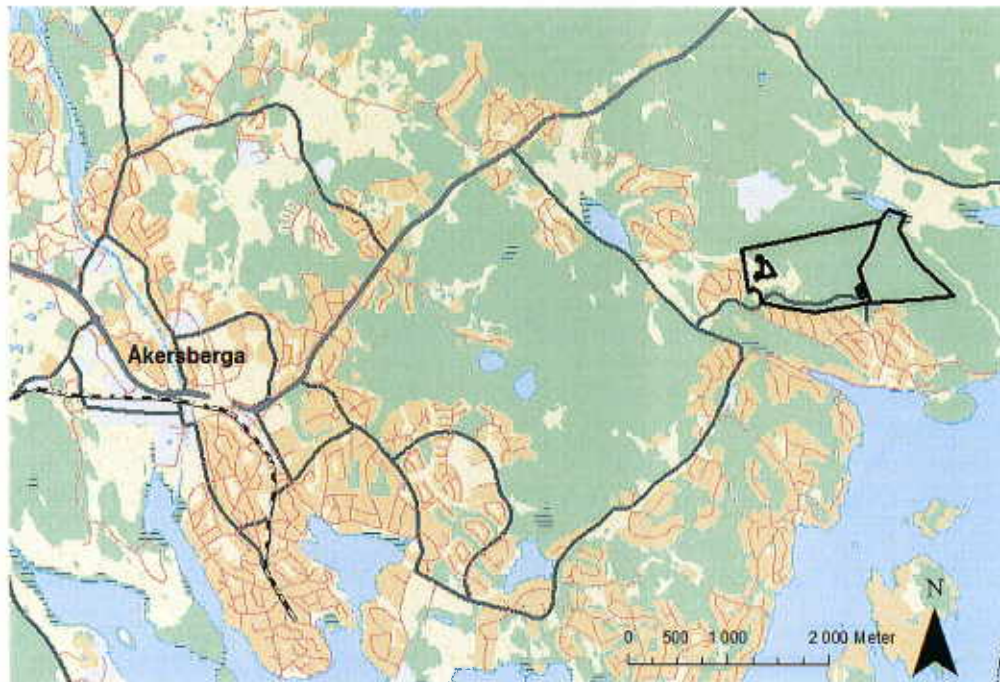


Fig. 1 Översiktskarta, visar var Ektorp 2:1 och Sundsmara 4:1 ligger i förhållande till Åkersberga.

I.1 Tidigare ställningstaganden

Planuppdrag (2010-05-31) finns för en mindre del av Ektorp 2:1, kring Ektorps gård. Här var tanken att ett trettiotal hus skulle byggas. Antalet baserades på det antal hushåll som reningsverket i Skärgårdsstad kan klara med nuvarande kapacitet. Under arbetes gång blev ett större antal hus aktuellt och bedömningen gjordes att ett program skulle göras för hela fastigheten istället för den mindre delen kring Ektorp gård.

2. Föreslaget projekt

Projektet gäller ny bebyggelse på 300-400 bostäder inom fastigheten Ektorp 2:1, fördelat på radhus, parhus, kedjehus och flerfamiljsbostäder, samt 10-15 bostäder på fastigheten Sundsmara 4:1.

3. Förutsättningar

3.1 Nuvarande markanvändning

På fastigheten Ektorps 2:1 är Ektorps gård den enda bebyggelsen och utgörs av bostadshus och diverse mindre gårdsbyggnader. Intill gården finns hagmark, men i övrigt utgörs fastigheten av kuperad terräng: höjder med berg i dagen växlat med sankmark. Sundsmara 4:1 är obebyggd, och utgörs av skog i kuperad terräng.

I den södra delen av Ektorps 2:1 löper Skärgårdsstadsvägen, där Skärgårdsstads samfällighetsförening är huvudman. Inom den stora fastigheten finns 5 mindre villatomter avstyckade: Ektorps 2:2, Ektorps 2:3 som ligger i närheten av gården samt Ektorps 2:4, 2:5, 2:6 som ligger i den östra delen av fastigheten. Ektorps gård ligger inom fastigheten Ektorps 2:9.

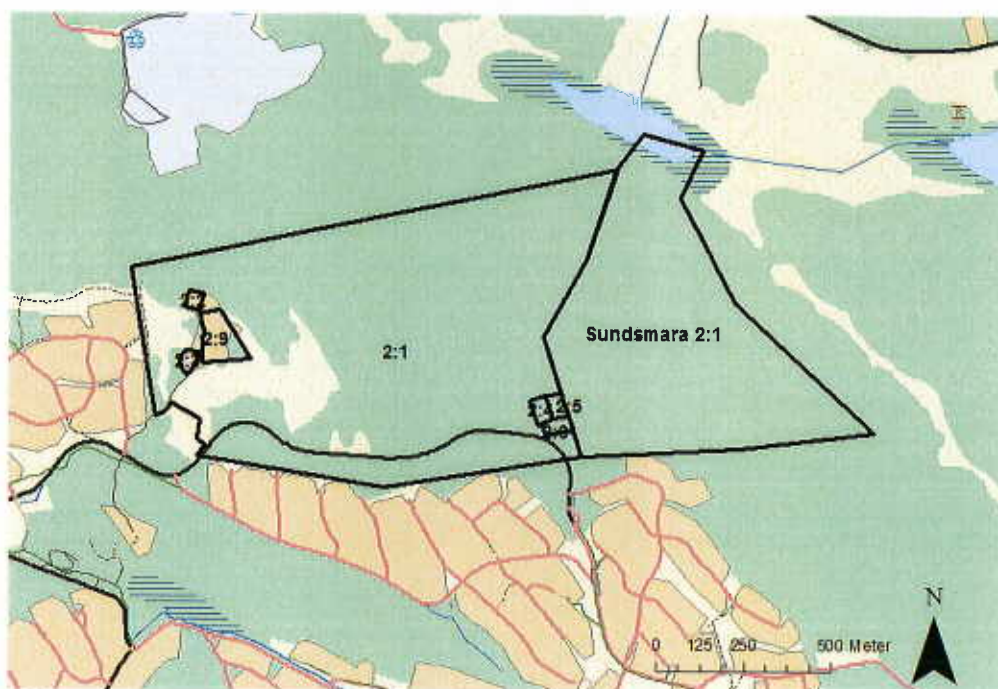


Fig. 2. Kartan visar fastigheterna som berörs

3.2 Nationella och regionala intressen

Delar av området, främst Sundsmara, ingår i kust- och skärgårdsområde med riksintresse (se fig 3).

3.3 Planer och program

Området är inte detaljplanlagt. Området gränsar till detaljplanen för Skärgårdsstad (plannummer 342).

I kommunens översiktsplan, ÖP 2006, redovisas största delen av området som ett utredningsområde för bostadsbebyggelse. I ÖP:n står: ”Då den nuvarande användningen av Brännbackens avfallsanläggning (norr om projektområdet) har upphört och efter att avfallshanteringen flyttats närmare väg 276 öppnas möjligheter för annan användning av närliggande områden. Kompletterande bostadsbebyggelse bör efter detaljplanläggning kunna bli aktuell i ett område norr om nuvarande Skärgårdsstad där befintlig infrastruktur till viss del kan utnyttjas. Områdets avgränsning skall ske med hänsyn till befintlig skjutbana.”

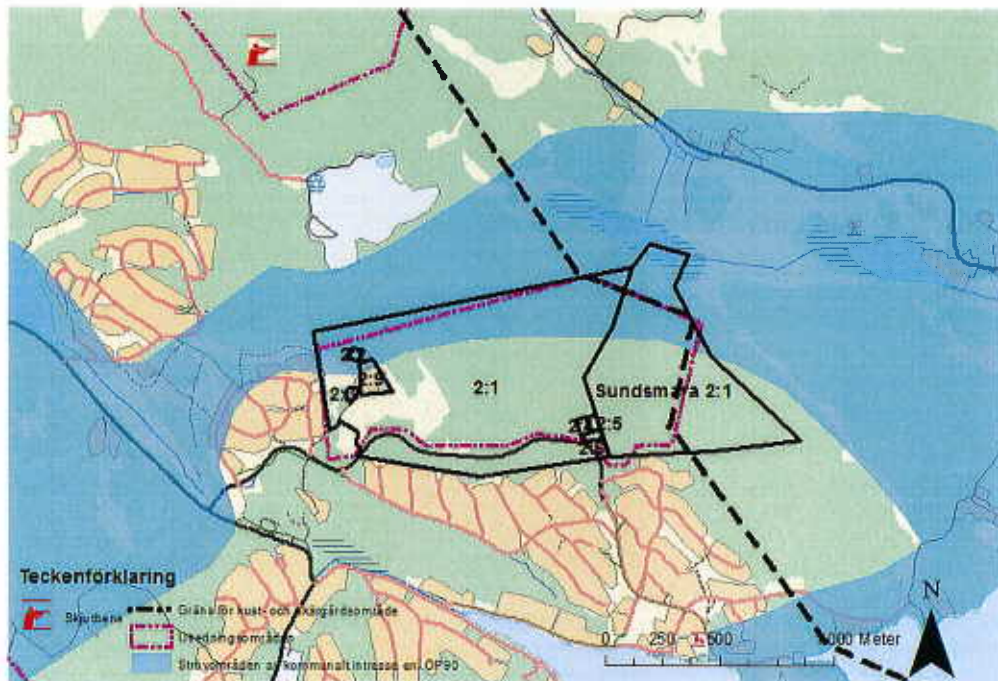


Fig 3. Karta med information från ÖP 2006 samt skjutbanan.

3.4 Natur- och kulturmiljö

En landskapsanalys och naturvärdesinventering har gjorts över Ektorps 2:1, samt de avstyckade tomter som ligger omgärdade av fastigheten.

Naturvärdesanalysen visar på värden av regional, kommunalt och lokalt intresse. Naturvärdena med regionalt intresse finns i fastighetens (Ektorps 2:1) nordöstra hörn mot Bosjön, samt mot de öppna hagmarkerna vid Ektorps gård. I båda fallen utgörs naturvärdet av lövskogslund i västbrant. Värdet motiveras främst med de ekar som växer här, förekomsten av död ved, samt mulmek (ihåliga ekar med stort biologiskt värde). Skogsstyrelsen har klassat området som nyckelbiotop. Områdena med kommunalt intresse präglas av hällmark och grova tallar.

Vad gäller kulturmiljövärdena så visar de historiska kartorna (från 1757, 1877 samt 1901-1906) att Ektorps och Sundsmara till största delen varit skogbeväxt under en mycket lång tid. Inga kända fornlämningar finns på fastigheterna och den kuperade och bergiga terrängen gör det mindre troligt att här skulle finnas några. Men även om

inga kända fornlämningar finns i området är det dock viktigt att påpeka att stora fynd gjorts i närheten: både vid Skärgårdsskolan och längs kusten vid Skärgårdsstad.

3.5 Kommunikationer

Ektorp 2:1 och Sundsmara 1:4 ligger på ett sådant avstånd från Åkersberga att en stor andel av de som flyttar dit mycket troligt kommer åka bil. Detta betyder en ökning på redan högtrafikerade vägar. Buss 622 går från Skärgårdssadsvägen i den södra delen av Ektorp. Avståndet till busshållplatsen inom området är 0-1 km (fågelvägen).

Infart till Ektorps Gård sker från Idsättratorpsvägen. Skärgårdssadsvägen har relativt hög standard, men saknar gång- och cykelbana.

En trafikundersökning bör göras för att se hur ett tillskott av bilar påverkar den redan belastade infrastrukturen i området. Exempelvis bör belastningen i korsningen mellan Skärgårdssadsvägen/Isättravägen studeras, liksom kapaciteten i korsningen Isättravägen/väg 276.

3.6 Service

Huvudsaklig handel & service finns i Åkersberga centrum. Närmaste skola och förskola finns i Skärgårdsstad.

3.7 Teknisk försörjning

Fastigheterna ligger inte inom kommunens verksamhetsområde för VA, men ska ingå i detta vid utbyggnad. En överenskommelse utarbetas mellan Roslagsvatten AB och Ektorp Exploatering. Under de första fem åren finns möjlighet att koppla på 30 bostäder på reningsverket i Skärgårdsstad, som efter det inte har kapacitet till mer. Efter fem år ska resten av området byggas ut då nya ledningar dras till Margretelunds reningsverk.

3.8 Huvudmannaskap

Enskilt huvudmannaskap föreslås inom området.

4. Projektets syfte och mål

Syftet är att i ett planprogram studera förutsättningarna för detaljplanering för en utveckling av området med bostadsbebyggelse. I programmet ska prövas hur ny bostadsbebyggelse kan placeras och utformas med hänsyn till vegetation, terräng och omgivning mm samt hur angöring, parkering och övrig miljö ska anordnas. Utifrån programmet ska sedan en eller flera detaljplaner för programområdet tas fram.

5. Preliminär tidplan och kostnader

Programmet för Ektorps och Sundsmara avser att få uppdrag under 2014. Därefter kan en preliminär tidsplan se ut enligt följande.

- Samråd under 2014
- Antagande under 2014

Efter detta tas detaljplan fram. Förutsatt att tidsplanen för programmet håller kan detaljplanering påbörjas under 2015, med följande tidsplan:

- Samråd under 2015
- Granskning 2016
- Antagande 2016

Tidsplanen beror helt på om det blir aktuellt med fler detaljplaneetapper. Exploatören står för samtliga kostnader i program- och planarbete. Exploatören står för alla VA-kostnader och väg inom området samt för att huvudanläggningsavgift för VA erläggs till Österåkersvatten.

6. Risker

- Att en överenskommelse om VA- utbyggande inte nås
- Den kuperade terrängen kan vara en begränsning i möjligheten att exploatera
- Vägfrågan inte kan lösas

7. Förvaltningens slutsatser

Programmet och detaljplanen avgränsas till att innefatta Ektorps 2:1 samt Sundsmara 1:4. Fastigheterna Ektorps 2:2, 2:3, 2:4, 2:5, 2:6 samt 2:9 omges av Ektorps 2:1 och kommer därmed påverkas och integreras i programmet och i detaljplanen/planerna. Planeringen av Ektorps och Sundsmara påverkas av den pågående detaljplaneringen av Brännbacken, där VA-frågan för de båda projekten är sammankopplad.

- Behovet av en miljöbedömning ska studeras i ett tidigt skede av det fortsatta arbetet.
- En naturinventering ska utföras över hela området. En förutsättning för detaljplanarbetet är att vatten och avloppsfrågan löses
- Med tanke på det ökade antalet bilar på redan högt belastade vägar bör en trafikundersökning göras.
- En arkeologisk undersökning i området ska göras.
- För att arbete med ett planprogram samt detaljplan/detaljplaner ska inledas ska även planarbetet för Ektorps gård avslutas.