

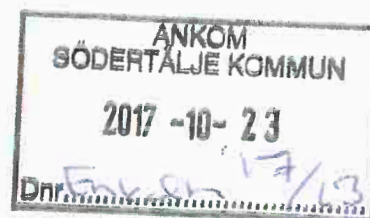


TJÄNSTESKRIVELSE

2017-10-13

Enhörna kommunalnämnd

Enhörna kommunalnämnd



Uppdrag inför framtida inriktningsbeslut

Dnr: SBN-2012-01084 samt SBN-2011-01812

Sammanfattning av ärendet

Det finns flera olika möjligheter för fortsatt planarbete. Tre olika alternativ presenteras. Samtliga tre alternativ kräver finansiering av både kommunen och av fastighetsägare. Förbättring och nybyggnation av vägar ska finansieras med gatukostnader enligt gatukostnadspolicyn. Om strandskyddet återinträder kan kommunen behöva lösa in strandnära områden. VA-utbyggnaden sker i samtliga alternativ enligt gällande VA-taxa.

För att få underlag inför valet av det bästa alternativet för fortsatt planläggning bör konsekvenserna av alternativen och översiktliga ekonomiska kalkyler tas fram.

Bakgrund och tidigare beslut

Sammanfattning av tidigare beslut avseende planläggning i Enhörna redogörs i bilaga 1. Inom området finns följande underlag och pågående planärenden:

- *Fördjupad översiktsplan för Ytterenhörna (SBN-2009-00041)*
- *Detaljplanprogram för Sandviksvägen och utbyggnad av skola i Enhörna (SBN-2010-01376)*
- *Detaljplan för ny skola i Enhörna, del av Ekeby 4:1 (SBN-2012-01083)*
- *Detaljplan för Sandviken (ny väg och nyexploatering), del av Ekeby 4:1 m.fl. (2012-01084)*
- *Detaljplan för norra Ekeby (SBN-2009-00035), detaljplan för Barnflickan 2 och del av Ekeby 4:2 (SBN-2014-00453)*
- *Konsekvensbeskrivning av ökade byggrätter i Sandviken (SBN-2011-01812)*

Beslutsunderlag i aktuellt ärende

2012-04-16 Enhörna KDN godkänner programsamrådet och tillhörande samrådsredogörelse. Samhällsbyggnadskontoret ges i uppdrag att utreda och upprätta detaljplan av skola enligt förslag markerat på kartsnitt samt den del av nya Sandviksvägen som leder till skolan. Samhällsbyggnads ges också uppdrag att upprätta en ny väg till Sandviken och bostadsbebyggelse längs denna, men att tomtstorlek för huvuddelen av tomterna minskas.

2017-02-06 Enhörna KDN beslutar att utöka planområdet att även innefatta befintlig bebyggelse i Sandviken, enligt en exakt avgränsning som presenteras senast i samrådsskedet. Uppdraget får en nystart i och med detta beslut och upprättas enligt gällande lagstiftning (PBL 2010:900 i dess lydelse 2 januari 2015.)

Enhörna KDN har fått muntlig information på nämndmötena 2017-03-06, 2017-05-29 och 2017-08-28.

Ärendet

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra framdragande av kommunalt vatten och avlopp, byggnation av ny väg och tillkommande bebyggelse. Områden i Sandviken med gällande detaljplaner, byggnadsplan (1984) med tillhörande tillägg (1996) samt två mindre detaljplaner (2000) ingår i planutredningsområdet. Även fastigheter som ligger utanför plan men är bebyggda och i behov av allmänt VA ingår i planutredningsområdet. Obebyggda fastigheter längs vägar där allmänt VA behöver anläggas utreds också för eventuell tillkommande bostäder.

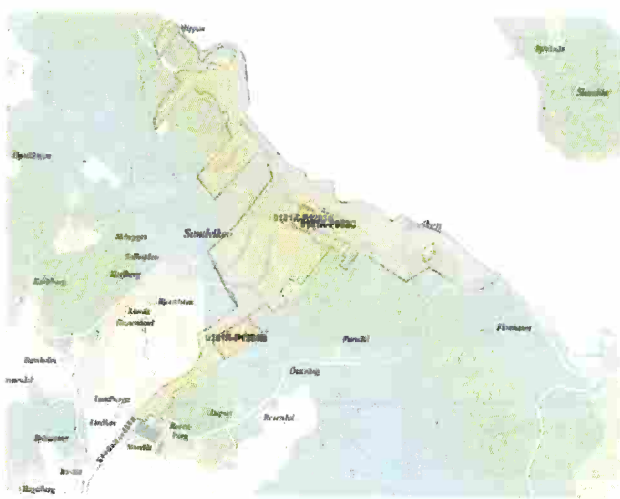


Fig. 1 Planlagda områden inom utredningsområdet.

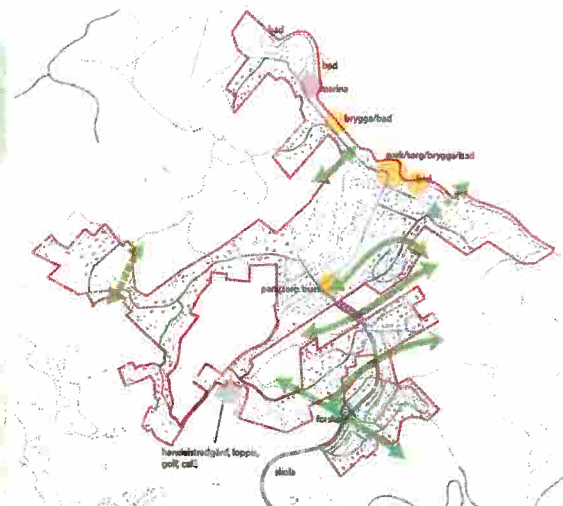


Fig 2 En tidig skiss över planutredningsområdet med gröna länkar och målpunkter markerade.

VA-plan och Sandviken

Kommunen arbetar med att ta fram en kommunövergripande VA-plan. I remissutgåvan tillhörande VA-planen, bilaga VA-översikt, konstateras att vatten- och avloppsförsörjningen i Sandvikenområdet sker med enskilda anläggningar. Många avloppsanläggningar är gamla och har inte uppgraderats till den standard som krävs för permanentboende. Ungefär hälften av avloppsanläggningarna uppskattas vara bristfälliga. Bedömningen grundas på en arkivinventering av avloppsanläggningarna inom området år 2006. Markens höga genomsläplighet kontra den stora mängden fastigheter med egna avloppsanläggningar och dricksvattenbrunnar ställer till problem inom området. På grund av markegenskaper och sluttande terräng behövs i vissa fall långa skyddsavstånd mellan dricksvattenbrunnar och avloppsanläggningar. Dessa avstånd kan vara svåra att åstadkomma inom ett så pass tätbebyggt område. Nu gällande detaljplan (018K-P852C) är av äldre karaktär och säkerställer inte att samordnade lösningar för vatten och avlopp kan uppföras i Sandviken. Sandviken ligger inom det planerade vattenskyddsområdet för Södra Mälaren och kommer sannolikt att omfattas av restriktioner i framtiden gällande avloppslösningarna i området.

Dricksvattenförsörjningen sker med enskilda vattenbrunnar och gemensamhetsanläggningar. En del fastigheter har sommarvatten från Mälaren. Det finns få uppgifter om dricksvattenkvaliteten i området.

Sandviksvägen

Sandviksvägen (väg 527) är en smal statlig väg med dålig standard och som sträcker sig från Tuna till Björkfjärdsvägen vid fartygsbrygga. Vägen trafikeras med buss fram till fartygsbrygga med några turer dagligen sommartid, vintertid finns inga bussturer på Sandviksvägen. Vägen uppfyller inte kraven på kommunal standard för bussgator. Det finns brister i trafiksäkerhet och gång- och cykelväg saknas i stor utsträckning. En mindre del av Sandviksvägen ligger utanför planlagt område. Utöver detaljplaner i figur 1 berörs Sandviksvägen av ytterligare tre detaljplaner nära korsning med Enhörnaleden (väg 522). I de detaljplaner som reglerar Sandviken är vägen lagt som allmän plats, väg.

I projekt *Rätt väghållaransvar* (RÄV) har Trafikverket, Sveriges kommuner och landsting och Riksförbundet Enskilda vägar kommit överens om hur väghållaransvaret ska förändras. Enligt Trafikverkets hemsida¹ har följande åtgärder identifierats för att åstadkomma bästa möjliga väghållning:

- 1. Det statliga åtagandet i förhållande till kommun och enskild ska göras tydligt avgränsat samt anpassas till bebyggelseutvecklingen i kommunerna.*
- 2. Förenkla förändringar i väghållaransvaret genom att göra väglagen tydligare när det gäller om väg ska vara allmän eller enskild.*
- 3. Skapa ökad tydlighet genom att (det kommunala) väghållaransvaret ser likadant ut över landet.*
- 4. Konkretisera ytterligare principer om vad som följer med väghållaransvar för att tydliggöra ansvar för underhållskostnader.*
- 5. Den nuvarande beslutsprocessen i förändringsärenden är lång, krånglig och kostsam för stat och kommun och bör förenklas.*
- 6. Undersöka om man ska få kompensation för eventuellt ökade kostnader när väghållaransvaret förändras.*

Förmodligen kommer Trafikverket föreslå att Sandviksvägen överlämnas till kommunalt eller enskilt väghållarskap. Huvudregel enligt plan- och bygglagen är att kommunen är huvudman för allmänna platser om inga särskilda skäl anges. Det kan vara möjligt att mindre vägar inom området utan allmänna intressen kan kvarstå som enskilda, men Sandviksvägen kommer troligen att bli en kommunal väg.

Kommunfullmäktige har 2011-09-05 beslutat om *Policy för uttag av gatukostnader*. Policyn är tillämplig i omvandlingsområden. Detta innebär att när kommunen i egenskap av huvudman ska anlägga eller förbättra gator och andra allmänna platser fördelas kostnaderna av samtliga fastigheter i området.

Gatukostnader ska fördelas mellan fastigheterna inom fördelningsområdet efter skälig och rättvis grund. Befintliga bebyggda fastigheter som planläggs för friliggande småhus erlägger

¹ <https://www.trafikverket.se/om-oss/var-verksamhet/sa-har-jobbar-vi-med/Ratt-vaghallaransvar-for-en-effektivare-vaghallning/Om-projektet/>

hälften av kostnaderna jämfört med nyttillkommande fastigheter. Med befintliga fastigheter avses enligt denna policy fastigheter enligt den fastighetsindelning som föreligger vid tidpunkten för beslut om detaljplanens samråd.

Med nyttillkommande fastigheter avses fastigheter som kan tillkomma genom fastighetsbildning inom detaljplaneområdet. Då en befintlig fastighet kan bilda fler fastigheter, ska den del som är bebyggd räknas som befintlig. Obebyggda fastigheter får ingen reduktion av gatukostnaderna.

Om fastigheter planläggs för annat ändamål än friliggande småhus, t ex grupphusboende eller förskola ska fördelningstalen justeras.

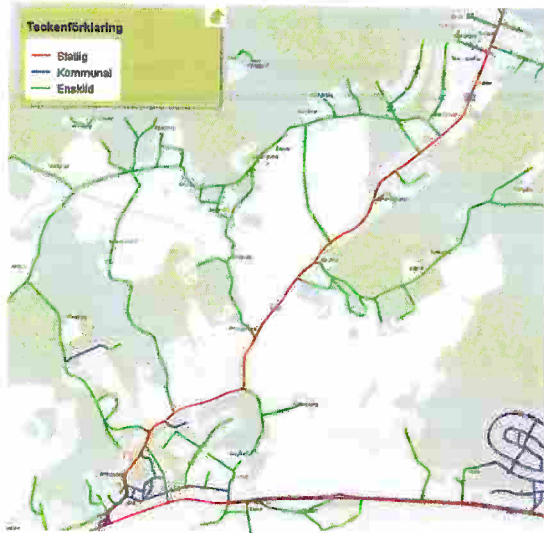


Fig. 3 Våghållare



Fig. 4 Sandviksvägen är planlagt med ytterligare tre planer

Strandskydd

I den gällande detaljplanen för Sandviken är strandskyddet upphävt inom kvartersmark men kvarstår på allmän plats, natur och väg, och i vattenområdet. I samband med framtagande av en ny detaljplan återinträder strandskyddet om 100 meter på land och vatten. För att kunna upphäva strandskyddet på nytt krävs särskilda skäl enligt den lista som anges i 7 kap 18c § miljöbalken. Detta kan leda till att delar av kvartersmark blir allemansrättslig naturmark i en ny detaljplan med den följden att kommunen måste lösa in dessa områden. I den nu gällande detaljplanen är en del strandområden reglerade som allmänna platser med enskilt huvudmannaskap. Men eftersom detaljplanen inte har genomförts enligt gällande plan och delar av stränderna belastas av gamla servitut är stränderna till stora delar privatiserade.

Olika alternativ för fortsatt planarbete som kan studeras vidare

Det finns flera olika möjligheter för fortsatt planarbete. Ett alternativ som kan vara värt att studera vidare är att bibehålla gällande planer och ändra endast byggrätternas storlek. Samråd med Länsstyrelsen krävs då i tidigt skede. Nya detaljplaner tas fram för fastigheter som ligger utanför plan men där allmänna VA tas fram. Sandviksvägen ses över och rustas upp. Om vägområden i gällande planer är tillräckligt brett för att möjliggöra busstrafik och om trafiksäkerhet kan höjas inom gällande vägområden behöver inga planändringar genomföras. I annat fall bör Sandviksvägen planläggas med nya detaljplaner. Gatukostnader tas ut i enlighet

Kontorets/förvaltningens förslag till nämnden:

Samhällsbyggnadskontoret föreslår Enhörna kommunalnämnd besluta att

- konsekvenserna av olika planeringsalternativ och översiktiga ekonomiska kalkyler presenteras senast vid nämndsammanträde i januari 2018.



Andreas Klingström
Planchef



Homan Gohari
Tf. samhällsbyggnadsdirektör

Handläggare: Paula Rönnbäck, planarkitekt
Samhällsbyggnadskontoret, planenheten
Telefon (direkt): 08-253 049 61
E-post: paula.ronnback@sodertalje.se

Beslutet skickas till

PEX

Telge nät



Bilaga 1

Sammanställning av tidigare beslut avseende pågående planläggning i Enhörna

Dnr: SBN-2012-01084

Tidigare beslut

Fördjupad översiktsplan för Ytterenhörna (SBN-2009-00041)

2004-03-26 kommunstyrelsen beslutar att fördjupning av översiktsplanen (FÖP) för Ytterenhörna sänds ut på plansamråd under våren-sommaren 2004 och att en fördjupad miljöbedömning av de föreslagna fyra olika alternativen görs.

2006-05-31 Enhörna kommunalnämnd (KDN) beslutar att FÖP för Ytterenhörna återremitteras för komplettering av ärendet.

2006-06-19 Enhörna KDN godkänner genomfört FÖP för Ytterenhörna, beslutar att FÖP sänds på förnyat samråd, och beslutar datum för stormöte samt workshop.

2008-03-27 Enhörna KDN godkänner det förnyade samrådet för FÖP för Ytterenhörna.

2008-04-17 Enhörna KDN uppdrar åt samhällsbyggnadskontoret att arrangera ett Öppet hus om FÖP för Ytterenhörna.

2009-01-29 Enhörna KDN godkänner utställningen och utlåtandet för FÖP för Ytterenhörna och lämnar handlingarna vidare till kommunstyrelsen för antagande. samrådsmöte.

2009-03-27 Kommunstyrelsen antar FÖP för Ytterenhörna.

2009-04-27 Kommunfullmäktige antar FÖP för Ytterenhörna.

2011-06-17 Dom från Förvaltningsrätten. Överklagandena från ägare till tre fastigheter genom LRF:s juridiska byrå som ombud avslås.

Detaljplanprogram för Sandviksvägen och utbyggnad av skola i Enhörna (SBN-2010-01376)

2011-05-30 Enhörna KDN godkänner planprioritering för Ytterenhörna och ger uppdrag åt samhällsbyggnadskontoret att ta fram ett detaljplanprogram för områdena kring Norra Ekeby och den nya planerade vägen till Sandviken.

2011-08-29 Enhörna KDN ger i uppdrag att upprätta detaljplanprogram för Sandviksvägen och utbyggnad av skola i Enhörna.

2011-12-05 Enhörna KDN uppdrar samhällsbyggnadskontoret att samråda förslag på planprogram för Sandviksvägen och utbyggnad av skola i Enhörna.

2012-04-16 Enhörna KDN godkänner programsamrådet och tillhörande samrådsredogörelse. Samhällsbyggnadskontoret ges i uppdrag att utreda och upprätta detaljplan av skola enligt förslag markerat på kartsnitt samt den del av nya Sandviksvägen som leder till skolan. Samhällsbyggnads ges också uppdrag att upprätta en ny väg till Sandviken och bostadsbebyggelse längs denna, men att tomtstorlek för huvuddelen av tomterna minskas.

2012-05-28 Enhörna KDN beslutar att detaljplan, med läge H upprättas med utökat planområde för att kunna inrymma förslag på en skolbyggnad med ett alternativt två våningsplan, sänds ut på samråd. Utbildningskontoret uppdras att starta arbetet med att genomföra upphandling av en F-9-skola för 550 elever. Utbildningskontoret uppdras också att avsluta arbetet med projektering av tillbyggnad av befintlig skola.

Detaljplan för ny skola i Enhörna, del av Ekeby 4:1 (SBN-2012-01083)

2012-10-15 Enhörna KDN godkänner plansamrådsredogörelsen med tillägget att planen ska möjliggöra en skolbyggnad upp till två våningar. Detaljplanen skickas för utställning/granskning.

2013-11-11 Enhörna KDN beslutar att detaljplan för ny skola i Enhörna skickas för granskning.

2014-06-23 Enhörna KDN godkänner granskningsutlåtandet och detaljplanen tillstyrks för antagande.

2014-09-05 Kommunstyrelsen föreslår till kommunfullmäktige att granskningsutlåtandet godkänns och detaljplan för ny skola i Enhörna – del av Ekeby 4:1 antas.

2014-09-29 Kommunfullmäktige beslutar att granskningsutlåtandet godkänns och detaljplan för ny skola i Enhörna – del av Ekeby 4:1 antas.

2015-01-30 Beslut från länsstyrelsen att avvisa överklagandena.

2015-03-27 Dom från mark- och miljödomstolen som avslår överklagandena.

2015-11-05 Dom från mark- och miljööverdomstolen som undanröjer mark- och miljödomstolens beslut avseende avvisning av överklagande och återförvisar målet i den delen till länsstyrelsen för fortsatt handläggning.

2017-06-02 Dom från högsta domstolen som fastställer mark- och miljööverdomstolens domslut.

Länsstyrelsen inkom 2017-09-08 med slutföreläggande avseende det överklagande som högsta domstolen tillerkänt klagorätt. Kommunen har 2017-10-03 yttrat sig över det som klaganden anför. Länsstyrelsen har ännu inte inkommit med avgörande.

Detaljplan för Sandviken (ny väg och nyexploatering), del av Ekeby 4:1 m.fl. (2012-01084)

2012-04-16 Enhörna KDN godkänner programsamrådet och tillhörande samrådsredogörelse. Samhällsbyggnadskontoret ges i uppdrag att utreda och upprätta detaljplan av skola enligt förslag markerat på kartsnitt samt den del av nya Sandviksvägen som leder till skolan. Samhällsbyggnads ges också uppdrag att upprätta en ny väg till Sandviken och bostadsbebyggelse längs denna, men att tomtstorlek för huvuddelen av tomterna minskas.

2017-02-06 Enhörna KDN beslutar att utöka planområdet att även innefatta befintlig bebyggelse i Sandviken, enligt en exakt avgränsning som presenteras senast i samrådsskedet. Uppdraget får en nystart i och med detta beslut och upprättas enligt gällande lagstiftning (PBL 2010:900 i dess lydelse 2 januari 2015.)

Enhörna KDN har fått muntlig information av projektgruppen 2017-03-06, 2017-05-29, 2017-08-28.

Detaljplan för norra Ekeby (SBN-2009-00035), detaljplan för Barnflickan 2 och del av Ekeby 4:2 (SBN-2014-00453)

2009-05-28 Enhörna KDN beslutar att detaljplan upprättas för Norra Ekeby och att miljökonsekvensbeskrivning upprättas för hela det område som omfattas av FÖP för Ytterenhörna.

2011-08-29 Enhörna KDN ger uppdrag till samhällsbyggnadskontoret att upprätta detaljplan för Norra Ekeby.

2014-04-16 Enhörna KDN ger i uppdrag att upprätta detaljplan för 40-60 lägenheter i enplanshus på Barnflickan 2, vilket innebär att del av Ekeby 4:2 ska lämnas från förslaget. Planuppdraget ersätter tidigare uppdrag för detaljplan för Norra Ekeby 2011-08-29.

2014-10-06 Enhörna KDN återremitterar detaljplaneförslaget med avseende på alternativ tillfart till det nya bostadsområdet samt att reglera storleken på lägenheterna till 2:or, 3:or och 4:or.

2015-08-31 Enhörna KDN godkänner plansamrådet.

2017-08-28 Enhörna KDN uppdrar åt samhällsbyggnadskontoret att genomföra en medborgardialog för att samla in tankar, idéer och åsikter i samband med detaljplanarbetet på fastigheten Barnflickan 2, åkern norr om Mårdsstigen och skogspartiet norr om Björnstigen i enlighet med beskrivningen i bilaga. Det beslutas också att arbetet stäms av mot ordinarie presidiet och uppdraget redovisas till nämnden i november.

Konsekvensbeskrivning av ökade byggrätter i Sandviken (SBN-2011-01812)

2011-08-29 Enhörna KDN ger uppdrag åt samhällsbyggnadskontoret att göra en konsekvensbeskrivning av ökade byggrätter i Sandviken.

Handläggare: Paula Rönnbäck, planarkitekt
Samhällsbyggnadskontoret, planenheten
Telefon (direkt): 08-253 049 61
E-post: paula.ronnback@sodertalje.se