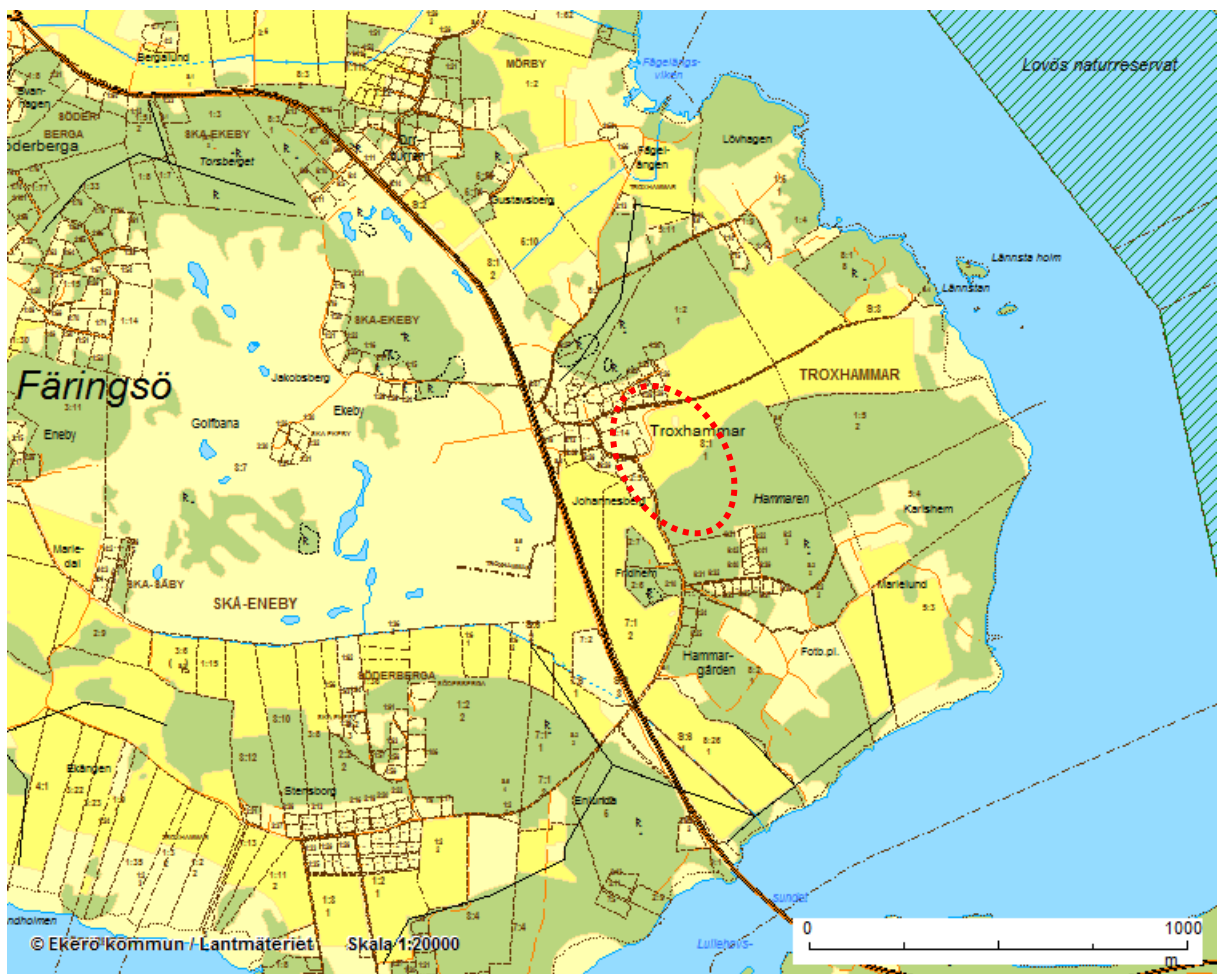


2016-08-31

## Ansökan om planbesked enligt 5 kap. 2-5 §§ PBL, för del av Troxhammar 8:1 (Troxhammar by)

Stockholms län



*Fastighetskartan – Avgränsning enligt ansökan ungefärligt markerad.*

### Begäran om planbesked

Begäran om planbesked har inkommit från ägaren till fastigheten Troxhammar 8:1, 2016-05-11.

Ansökan avser att kunna nyttja del av fastigheten till ca 15 bostäder i form av friliggande småhus, förskoletomt med tillfart och lekplats.

## 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.

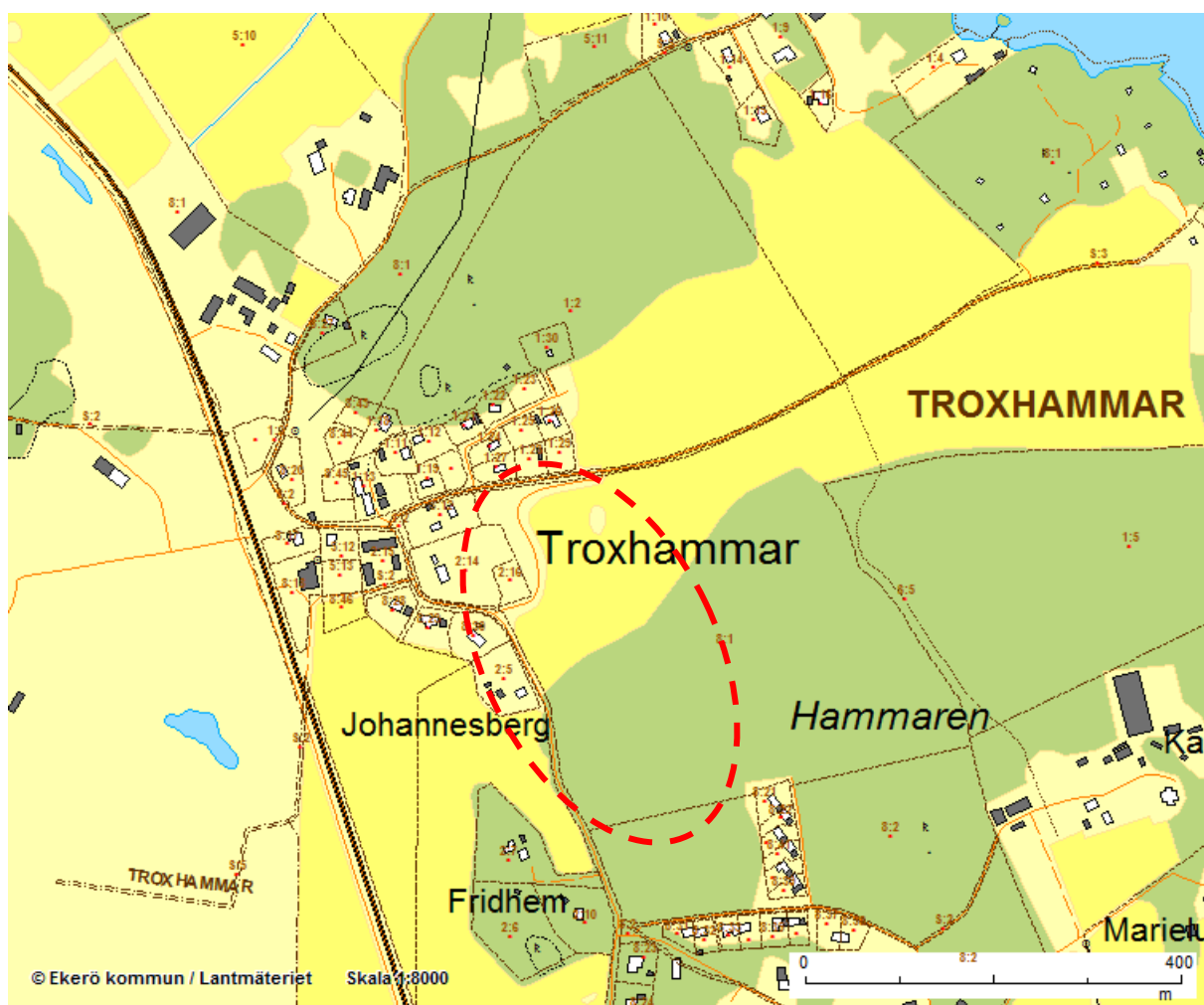
## Nulägesbeskrivning

### Lägesbeskrivning

Området ligger direkt öster om Troxhammar på södra Färingsö, drygt 2 km söder om Svanhagen.

### Markägoförhållande

Den berörda fastigheten Troxhammar 8:1 omfattar ca 40 ha och är privatägd.



Fastighetskartan – Området för ansökan inom Troxhammar 8:1 ungefärligt markerat.

### Detaljplaner

Ingen detaljplan gäller idag för området. Detaljplan för Troxhammar by vann laga kraft 2011-11-24 och föreslagen bebyggelse enligt ansökan ligger i direkt anslutning till denna.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

En eventuell bebyggelse ska försörjas med kommunalt vatten- och avlopp.

### Dagvatten

Hur avrinning sker från Troxhammar 8:1 utreds under planprocessen.

## Natur

Bostäderna föreslås i första hand på brukningsvärd jordbruksmark. Förskola och ev etapp 2 är placerad inom skogsmark. Vid översiktlig bedömning av kommunens biolog har inga högre biologiska värden uppmärksammas. Skogen är till delar nyligen avverkad. Vid eventuell detaljplaneläggning bör dock naturvärdesinventering utföras.

Rekreativa värden finns i skogsområdet, som är en av de större på södra Färingsö.

## Fornlämningar

Inga kända fornlämningar inom utredningsområdet enligt Fornsök, Riksantikvarieämbetet.

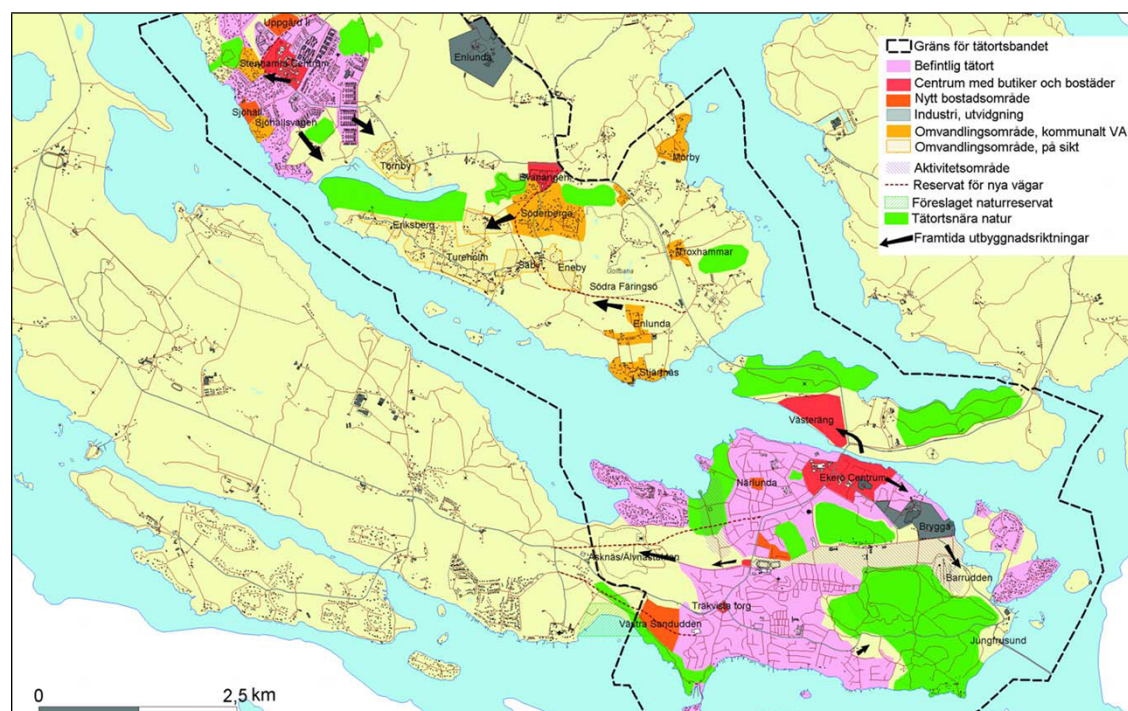
## Trafik

Området för ansökan angörs från Färentunavägen.

## Tidigare ställningstaganden och bestämmelser

### Översiktsplanen

Översiktsplanen för Ekerö kommun antogs av kommunfullmäktige den 13 december 2005 och aktualitetsförklarades den 25 maj 2010 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. Arbete med ny översiktsplan pågår.



Utdrag ur översiktsplanen, tätortsbandet.



## 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.



Ortofoto 2012.

### **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.

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 ha lett fram till ett slutligt beslut om att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller ändra eller upphäva områdesbestämmelser.

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 §,

## **Stadsarkitektkontorets bedömning / måluppfyllelse**

### **Bedömning**

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

Stadsarkitektkontoret föreslår att kommunen inte avser att inleda en planläggning för del av Troxhammar 8:1 (Troxhammar by).

### **Förutsättningar som talar för en planläggning**

Planbeskedet ligger i linje med översiktsplanens övergripande inriktning att den största satsningen av bostäder ska ske inom tätortsbandet/lokala centrum/serviceorter.

### **Skäl att inte inleda en planläggning**

Arbete pågår med ny översiktsplan. På södra Färingsö finns flera motstående intressen som behöver avvägas i en översiktsplan och positiva planbesked i området innebär önskade lösningar för översiktsplanen.

## Konsekvenser

### Ekonomiska förutsättningar

De nya bostäderna är ett tillskott vilket för med sig behov av kommunal service. Projektet bedöms inte inrymmas de närmsta åren i det allmänna bostadsbyggandet enligt översiktsplanen och kommunens bostadsbyggnads- och markanvändningsplan, dvs ca 140 nya bostäder per år. Kostnader för upprättande av detaljplan regleras i planavtal med den som initierat ärendet. Exploateringsavtal tecknas med fastighetsägaren innan detaljplanen antas.

### Preliminär behovsbedömning

Preliminärt bedöms förslaget inte innebära betydande miljöpåverkan.

## Hantering vid positivt planbesked

### Planprioritering

Ärendet bedöms ha ett lågt kommunalt intresse.

### 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 2021 och leda fram till en antagen detaljplan år 2023.

STADSARKITEKTKONTORET

Tommie Eriksson  
Miljö- och stadsbyggnadschef

Monika Stenberg  
planchef



Bilaga till ansökan:

