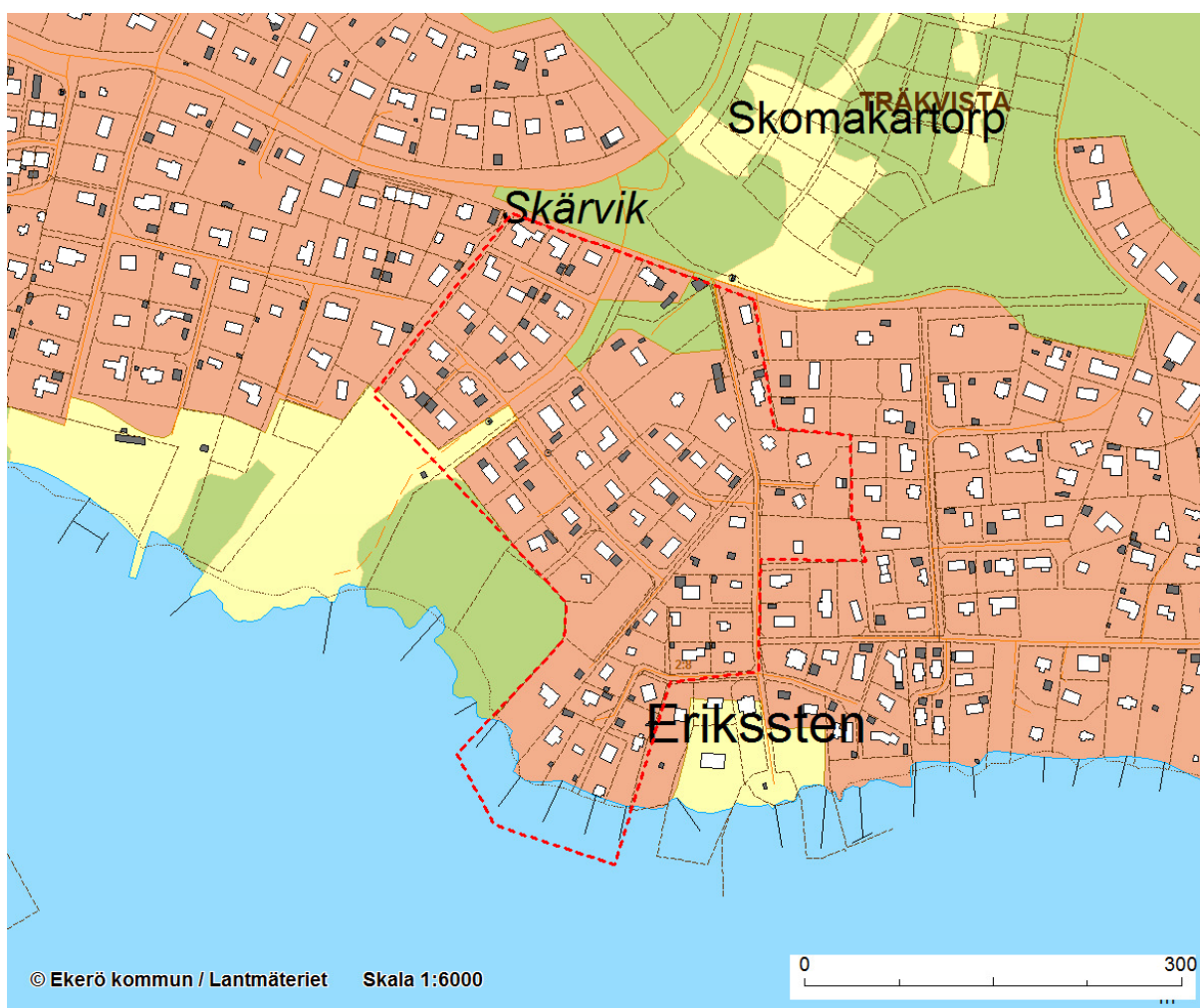


2015-06-09

Ansökan om planbesked enligt 5 kap. 2-5 §§ PBL, för Träkvista 2:38

Stockholms län



Fastighetskartan – Avgränsning av utredningsområdet markerat.

Begäran om planbesked

Begäran om planbesked har inkommit från ägaren till fastigheten Träkvista 2:38, 2015-03-25.

Ansökan avser att ny detaljplan upprättas så att Träkvista 2:38 kan styckas i två villafastigheter. Stadsarkitektkontoret har utrett ett större område, som motsvarar området för gällande detaljplan för att se över lämpligheten i ett större sammanhang.

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 på södra Ekerö, söder om Vikingavägen och omfattar bebyggelsen utmed Almedalsvägen, Skärviksvägen, Solrosvägen, Bänkvägen, Pensévägen, Norra Erikstensvägen samt delar av Södra Erikstensvägen och Lisehöjdsvägen.



Fastighetskartan med detaljplanegränser med blå linje.

Markägoförhållande

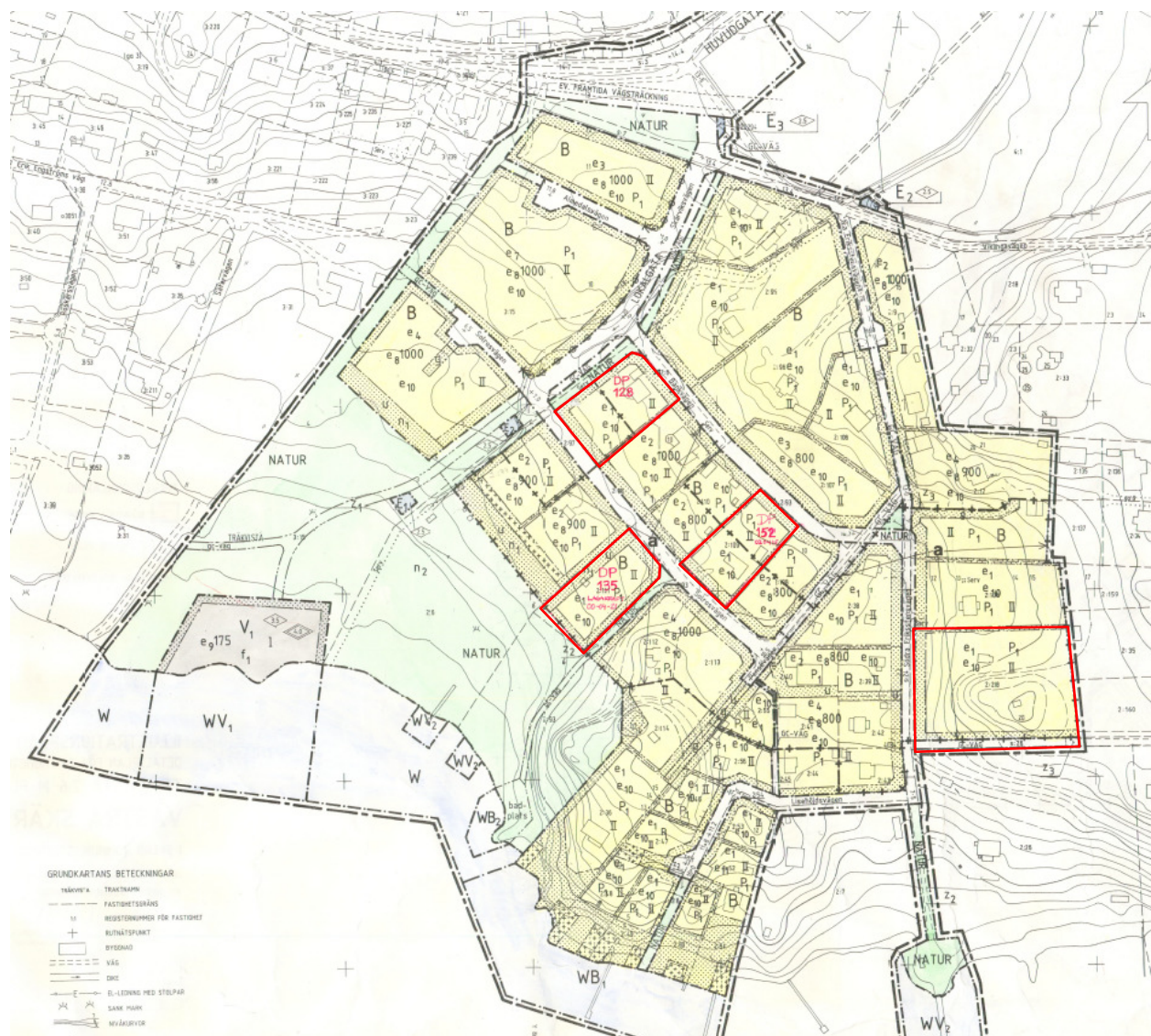
Samtliga bostadsfastigheter samt även viss vägmark och naturmark ägs av privatpersoner. Delar av vägmarken samt viss naturmark ägs av Ekerö kommun.

Detaljplaner

Marken för ansökan omfattas av detaljplan, som vann laga kraft 1997-11-20. Detaljplanen avsåg att bostadsfastigheter på ca 1000 kvm skulle kunna tillkomma. För de fastigheter, där fastighetsägaren inte var intresserade av att genomföra någon

styckning, anger detaljplanen att tomterna inte är styckningsbara. Det är denna bestämmelse som nu har gett upphov till ansökan om planbesked.

Genomförandetiden är 14 respektive 15 år för olika delar av detaljplanen. Den har därmed löpt ut och utgör inte ett hinder att ändra detaljplanen. Nyare detaljplaner har upprättats för fyra delområden, vilka vann laga kraft 1999, 2000, 2002 samt 2009.



Utdrag ur gällande detaljplan. Röda gränser markerar mark där ny detaljplan har upprättats i senare skede.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunt vatten- och spillvattennät finns framdragen i lokalatorna. Kapaciteten är inte utredd.

Natur

Ekerö kommuns naturinventering 2002 pekar inte ut något område i anslutning till utredningsområdet.

Trafik

Gator finns utbyggda i området.

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.

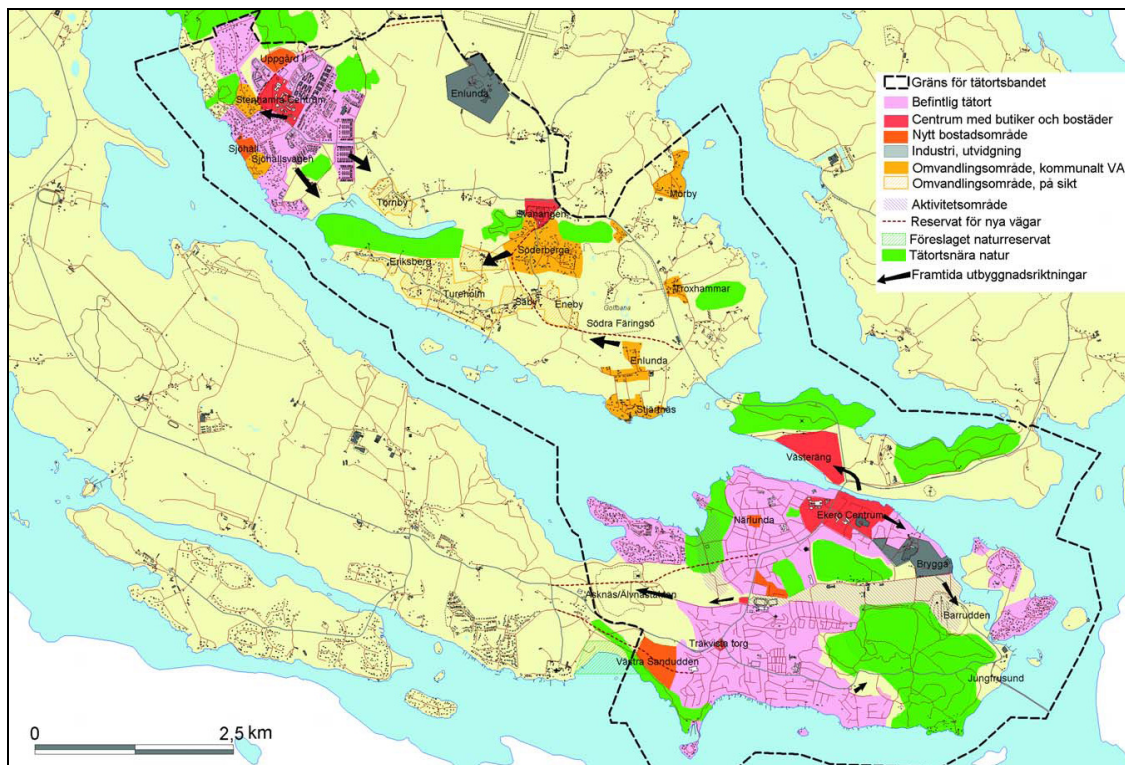
Riksintressen/mark- och vattenregleringar

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.

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 bedömer att förslaget enligt ansökan är lämpligt att arbeta vidare med och föreslår att kommunen avser att inleda en planläggning för de större bostadsfastigheterna inom utredningsområdet.

En förtätning bedöms förenligt med gällande översiktsplan.

Förutsättningar som talar för en planläggning

Planbeskedet ligger inom tätortsbandet där den största satsningen av bostäder ska ske enligt översiktsplanen. Genomförandetiden har löpt ut samt fyra delområden har ersatts med nyare detaljplaner. Området är väl lämpat för en förtätning med villatomter ner mot 1000 kvm.

Skäl att inte inleda en planläggning

Inga direkta skäl finns att inte inleda en planläggning. Däremot bör det övervägas vid en planläggning om de större bostadstomterna behövs för något kommunalt ändamål.

Risken att en ny detaljplan är prejudicerande för övriga närområdet är liten. Detta område är i princip det enda i Lundhagen/Skärvik där inte mindre tomter tillåtits. Stadsarkitektkontoret bedömer utifrån fastigheternas storlek att ca 10 nya villatomter skulle kunna tillkomma inom utredningsområdet.



Ortofoto 2012 med utredningsområdet markerat.

STADSARKITEKTKONTORET

Johan Andrade Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef

Monika Stenberg
Planchef