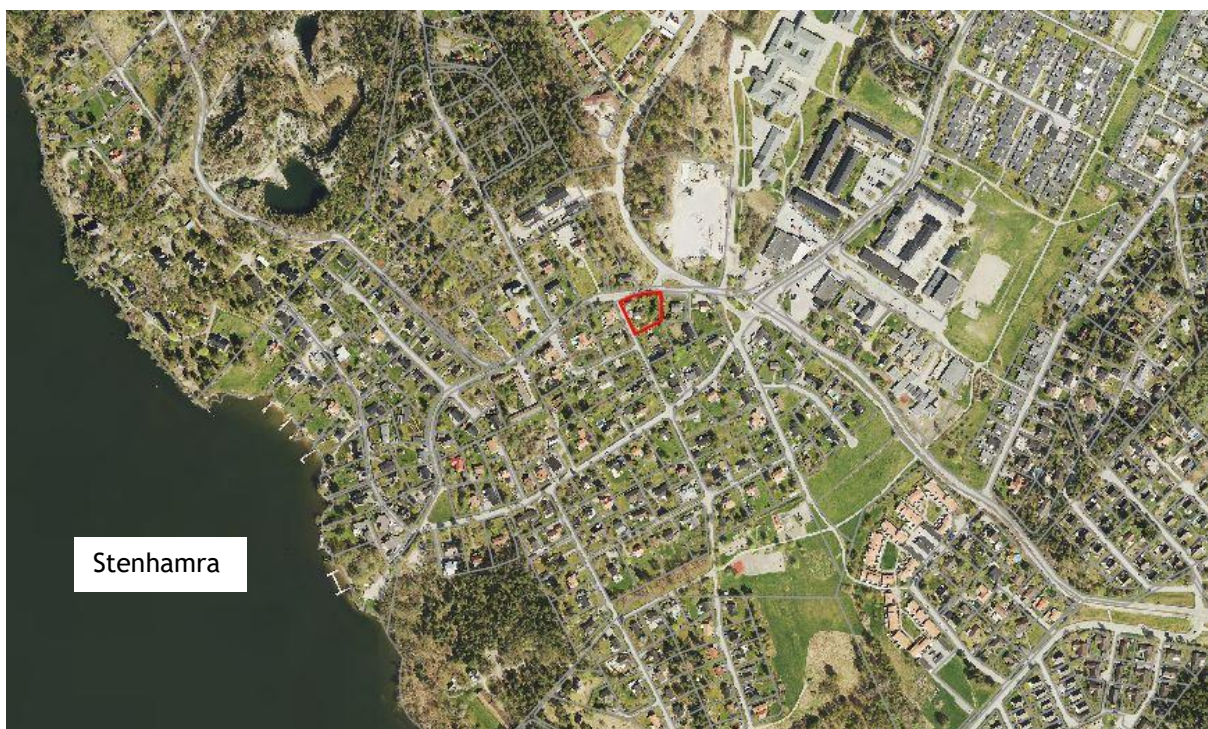


Utredning om planbesked enligt 5 kap. 2-5 §§ PBL, för Stockby 4:87

Ekerö kommun, Stockholms län



Utredningsområde, Stockby 4:87

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

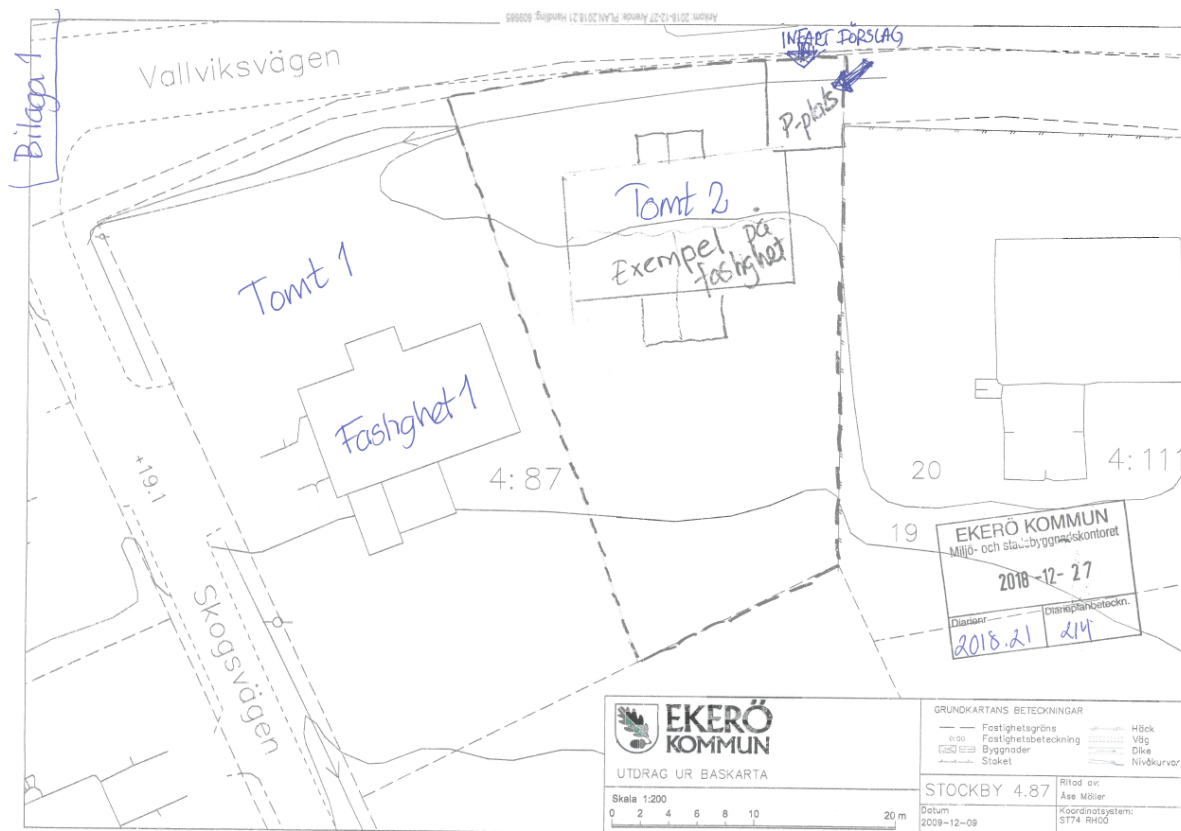
/.../

2. planbesked enligt 5 kap. 2 §,

Begäran om planbesked

Begäran om planbesked har inkommit från fastighetsägaren 2018-12-27, gällande fastighet Stockby 4:87. Sökande önskar en planläggning för att möjliggöra att fastigheten kan styckas och ytterligare en villa kan uppföras.

Enligt ansökan avses Stockby 4:87 delas i två tomter med tillfart via Vallviksvägen norr om fastigheten, alternativt via servitut. Parkering ska ske inom tomten. Den nya bostaden ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Den nya fastigheten föreslås få adress Vallviksvägen 7. Som bilaga till ansökan finns karta med illustrerad fastighetsindelning, se nedan.



Nulägesbeskrivning

Lägesbeskrivning

Fastigheten är belägen ca 100 meter väster om Stenhamra centrum och gränsar till Vallviksvägen i norr och Skogsvägen i väster.

Markägoförhållande

Den berörda fastigheten, Stockby 4:87 är en privatägd bostadsfastighet med enbostadshus, 1900 kvm stor.

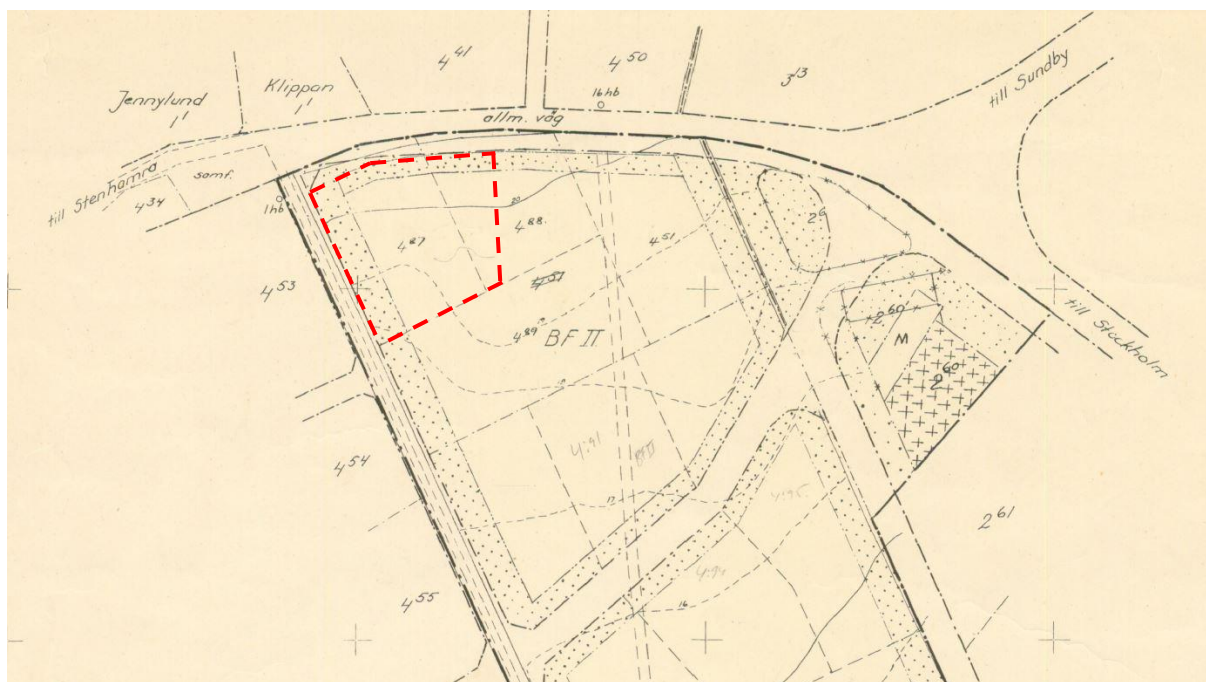


Fastighetskarta, Stockby 4:87 markerad.

Gällande detaljplan

Fastigheten omfattas av byggnadsplan nr 709, fastställd 1952-12-31. Stockby 4:87 är i gällande byggnadsplan (detaljplan) avsedd för fristående bostadshus i högst två våningar och med en högsta höjd på 7,5 meter. Förbud mot att uppföra byggnader (prickmark) finns längsmed Vallviksvägen och Skogsvägen. Genomförandetiden har löpt ut. Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 1500 kvm.

Angränsande detaljplaner öster och väster om fastigheten tillåter en minsta fastighetsstorlek på 900 kvm.



Urklipp ur gällande detaljplan (Byggnadsplan nr 709). Stockby 4:87 ungefärligt markerad.

Bebyggelse

Fastigheten är bebyggd med ett enbostadshus i ett plan. Omkringliggande bebyggelse utgörs även den av villabebyggelse. Flera olika äldre byggnadsplaner gäller för dessa fastigheter.



Befintligt bostadshus på Stockby 4:87.

Öster om undersökningsområdet ligger Stenhamra centrum med bl.a. matvarubutik, restaurang, skolor samt särskilt boende. Norr om undersökningsområdet ska radhus och mindre flerbostadshus byggas inom detaljplanen för Södra Klyvarestigen. Även tillkommande villor genom avstyckning av befintliga bostadsfastigheter medges i detaljplanen.



Bebyggelsestruktur i området; Stockby 4:87 markerad.

Trafik

Fastigheten för ansökan angörs från Skogsvägen via Vallviksvägen. Vallviksvägen är en smal dubbelfilig väg, som utgör tillfart för ett stort antal bostäder. Vägen utgör även tillfartsvägen till riksintresset Stenhuggarebyn och Stenhamra stenbrott. Skogsvägen är en smal enfilig väg och är tillfart till 4-10 bostäder. Utmed Skogsvägen längre söderut ansluter ytterligare ca 35 bostäder till vägen; dessa har dock främst tillfartsväg via Strandvägen istället för Vallviksvägen. Högsta tillåtna hastighet i området är 30 km/h. Från Stenhamra centrum går busstrafik mot Brommaplan samt Illända.



T.h. Karta över vägnätet i närområdet. Stockby 4:87 rödmärkerad.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten ligger inom verksamhetsområde för kommunalt VA.

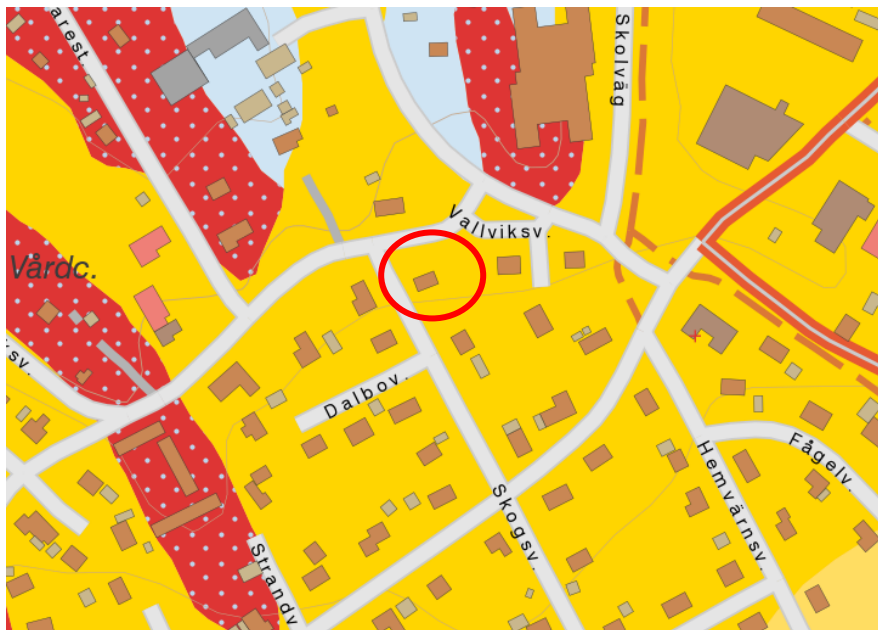
Övriga förordnanden

Det finns inga registrerade fornlämningar inom området.

Fastigheten omfattas ej av strandskydd.

Markförhållanden

Utredningsområdet sluttar något från norr och utgörs i huvudsak av icke hårdgjord yta i form av bostadsträdgård. Området består enligt jordartskartan (SGU) av glacial lera.



Urklipp ur Jordartskarta (SGU). Stockby 4:87 inringad.

Natur

Utredningsområdet utgörs av trädgård. I dagsläget finns inga kända naturvärden.

Service

Området ligger centralt i Stenhamra med service inom gång- och cykelavstånd. Stenhamraskolan och Uppgårdsskolan ligger ca 260 meter från området. Två olika förskolor finns inom en radie av 300 meter från fastigheten. Kommersiell service i form av livsmedelsbutik och pizzeria finns ca 150 meter österut vid Stenhamra centrum. Övrig service som öppen förskola och vårdcentral finns också i närområdet.

Störningar och risker

Det finns ingen förorenad mark registrerad på den berörda fastigheten. Fastigheten har sedan lång tid tillbaka varit bostadsmark, men kan enligt ekonomiska kartan från 1951 ha varit åkermark.

Fastigheten ligger i direkt anslutning till Vallviksvägen. Tillåten hastighet är dock låg (30 km/h) och trafikmängden bedöms också vara förhållandevis låg, varför några höga bullernivåer från trafiken sannolikt inte förekommer. Frågan bör dock behandlas vidare vid en eventuell framtida planläggning av fastigheten.

Pågående planering i området

Detaljplan för Stenhamra centrum

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har fått i uppdrag att inleda detaljplanearbete för Stenhamra centrum. Syftet med planläggning vid Stenhamra centrum är att pröva förutsättningarna för förtätning av bebyggelse med bostäder och butiker, få utökad kvalitet på gröna områden och öka liv och rörelse i ett nytt torg i anslutning till busshållplats, biblioteket och livsmedelsbutik. Vidare möjliggörs en omDispositionering av parkeringsytor och tydligare stråk för gående och cyklister. Därutöver ska även förutsättningarna för ny placering av förskola och fritidsgård prövas.

Detaljplan för Sjöhall

I Sjöhall, ca 500 meter sydväst om Stenhamra centrum, pågår planläggning för att möjliggöra nya bostäder i villor, radhus och flerfamiljshus. Detaljplanen syftar även till att förbättra befintlig strandpromenad samt befintliga grönytor.

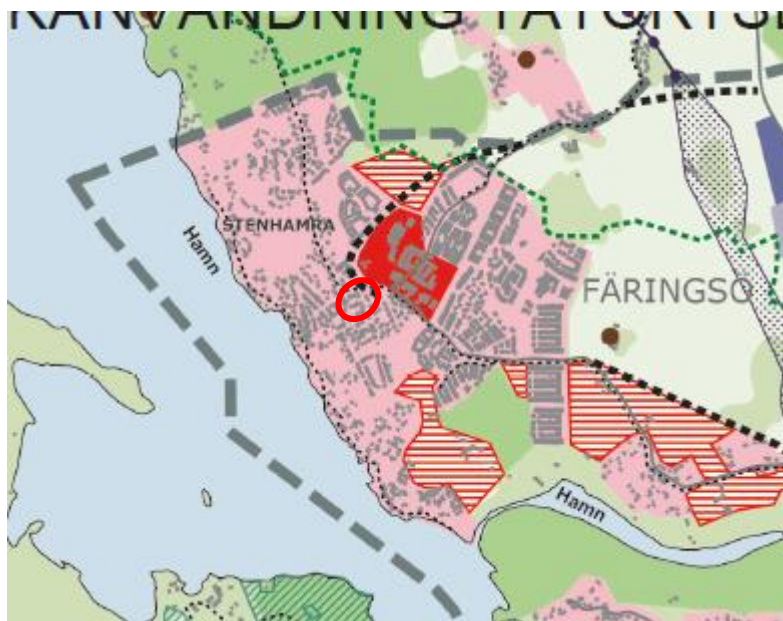
Pågående exploatering i området

Detaljplan för Södra Klyvarestigen (Stockby 1:99 m fl.) vann laga kraft 2017. Planen innebär anslutning av befintliga bostäder till det kommunala VA-nätet samt ny bostadsbebyggelse i form av villor, radhus och flerbostadshus. Utbyggnad av VA har påbörjats.

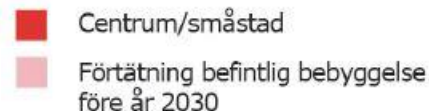
Tidigare ställningstaganden och bestämmelser

Översiktsplanen

Översiktsplanen för Ekerö kommun till år 2030 – med sikte på år 2050, antogs av kommunfullmäktige den 6 mars 2018. Där framförs att den största satsningen på utbyggnad av bostäder och verksamheter ska ske inom Tätortsbandet där goda förutsättningar för service och kommunikationer finns.



Urklipp ur Översiktsplanens markanvändningskarta för tätortsbandet. Utredningsområdet är markerat med en röd ring.



- Ekerö kommun ska enligt översiktsplanen planera för utbyggnad av skola, omsorg, service, samt kultur och fritid som motsvarar framtida befolkningsökning.
- Ekerö centrum, Träkvista, Svanhagen, Stenhamra, Älvnäs och Västeräng ska rymma tätare bebyggelse med stor andel flerbostadshus, handel, service, skola/förskola, hotell/vandrarhem, mötesplatser, verksamheter mm.
- Markanvändning för Stockby 4:87 anges vara *förtätning inom befintlig bebyggelse före år 2030* och angränsar till markanvändning centrum”. Området ingår i tätortsbandet.

Strategiska ställningstaganden

I översiktsplanen beskriver Ekerö kommun i sina strategiska ställningstaganden vad de ska arbeta med. Ett av dessa berör det planbeskedet behandlar, *Ekerö kommun ska*

- *förtäta befintliga tätorter och utvecklingsområden samt erbjuda bostäder i varierade lägen, av olika storlekar och upplåtelseformer.*
- *Sträva efter en god och estetiskt tilltalande arkitektur.*
- *Verka för god trafiksäkerhet, särskilt för fotgängare och cyklister.*

Riksintresse

Med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns omfattas Mälaren med öar och strandområden i sin helhet av riksintresse enligt 4 kap MB. Inom detta riksintresse ska turismens och friluftslivets - främst det rörliga friluftslivets - intressen särskilt beaktas vid bedömningen av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

Stenbrottet

Cirka 400 m nordväst om fastigheten ligger Stenhamra stenbrott och Stenhuggarebyn. Stenhamra har varit länets genom tiderna största stenhuggeri och har än i dag en ovanligt komplett bevarad industrimiljö från slutet av 1800-talet. De mäktiga dagbrotten och de många välbevarade byggnaderna – arbetarkasernerna, ingenjörsbostaden, skola och konsumbutik – visar på ett pedagogiskt sätt hur ett industrisamhälle kunde organiseras och byggas upp. Området är av riksintresse för kulturmiljövården.

Vattenskyddsområde

Utredningsområdet ligger liksom större delar av Ekerö inom den sekundära skydds-zonen för Östra Mälarens ytvattentäkter, inom vilket särskilda föreskrifter ska beaktas vid exploatering.

Mälaren omfattas även av Vattendirektivet, vilket innebär att nuvarande status inte får försämrats samt att åtgärdsprogram ska upprättas och genomföras. Stenhamra ligger intill Långtarmens vattenförekomst, för vilken miljö kvalitetsnormerna *God ekologisk status* samt *God kemisk status* inte uppnås. Vid en eventuell planläggning av området ska frågor kring dagvatten hanteras.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Bedömning

Enligt PBL 5 kap 5 § ska i ett planbesked framgå om kommunen avser att inleda en planläggning eller inte. Om kommunen inte avser att inleda en planläggning, ska kommunen i planbeskedet ange skälen för det.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att förslaget enligt ansökan inte är lämpligt att arbeta vidare med och föreslår att kommunen inte avser att inleda en planläggning för Stockby 4:87. Att planlägga endast en enskild bostadsfastighet bedöms inte lämpligt ur resurssynpunkt, varken ekonomiskt eller tidsmässigt.

Ansökan är, genom att föreslå förtätning inom befintlig bebyggelse, förenlig med översiktsplanen och ett ur samhällsekonomiskt perspektiv hållbart sätt att tillskapa bostäder. Detta genom att tillskapa ytterligare bostäder där infrastruktur redan finns och där ytterligare mark inte behöver tas i anspråk. Planläggning för området bör dock göras i ett något större sammanhang. Genom att ersätta gällande detaljplan för Stockby 4:87 kan ca 4 st nya bostäder tillskapas. Omkringliggande äldre detaljplaner tillåter redan en fastighetsstorlek på 900 kvm och ändring av dessa detaljplaner kan därav troligen inte medföra ytterligare bostäder. Det kan dock finnas andra syften med att ersätta de gamla planerna med nya. Då planarbete inte bedöms kunna påbörjas inom en tioårsperiod är kontorets bedömning att ansökan bör avslås.

Förutsättningar som talar för en planläggning

Förslaget för ansökan är förenligt med Ekerö kommuns översiktsplan. Den berörda fastigheten är utpekad som förtätning inom befintlig bebyggelse före år 2030, på markanvändningskartan. Ansökan innebär en tillkommande bostad i enbostadshus, vilket ansluter till befintlig bebyggelse i området.

Förutsättningar som talar mot en planläggning

Planläggning av en enskild bostadsfastighet är inte motiverat med hänsyn till de resurser arbetet med framtagande av en detaljplan kräver. En översyn och uppdatering av äldre detaljplaner bör istället genomföras för ett större område. Detta arbete bedöms dock inte kunna påbörjas inom en tioårsperiod.

Hantering av ärendet

Nämndinstans

Beslut om planbesked tas av KS.

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSKONTORET

Tommie Eriksson
Miljö- och stadsbyggnadschef

Annika Ratzinger
Planarkitekt