

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Utredning om planbesked enligt 5 kap. 2–5 §§ PBL, för Närlunda 8:36

Ekerö, Ekerö kommun, Stockholms län
Dnr: PLAN.2019.9, KS19/194



Figur 1: Ungefärligt utredningsområde

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.

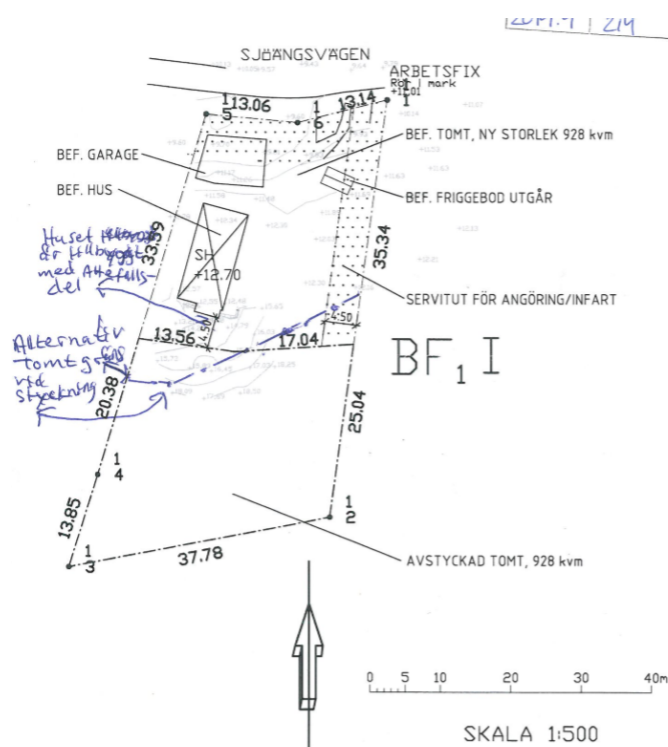
5 § Av planbeskedet ska det framgå om kommunen avser att inleda en planläggning. Om kommunen avser att inleda en planläggning, ska kommunen i planbeskedet ange den tidpunkt då planläggningen enligt kommunens bedömning kommer att ha lett fram till ett slutligt beslut om att anta, ändra eller upphäva en 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 §,

Ansökan



Figur 2: Skiss ur ansökan

Ansökan om planbesked har inkommit 2019-08-20 från Linda och Hans Cronmark för fastigheten Närlunda 8:36.

Sökanden önskar att stycka fastigheten i två. Både den avstyckade och den befintliga tomten skulle få en yta om 928 kvadratmeter. För angöring till Sjöängsvägen är ett servitut för angöring/infart utmarkerat i ansökan.

Sökanden avser att finansiera detaljplanen på egen bekostnad samt hyra in konsult via Amapola HB för att upprätta detaljplanen.

Fastigheten som planbesked har sökts för ligger inom ett område som har en befintlig anslutning till det kommunala VA-nätet.

Förutsättningar

Fastighetsdata

Fastigheten Närlunda 8:36 omfattar idag 1850 kvadratmeter och används i bostadsändamål i överrensstämmelse med detaljplanen.

Befintlig bebyggelse

Fastigheten är bebyggd med ett bostadshus och ett garage.

Terrängförhållanden

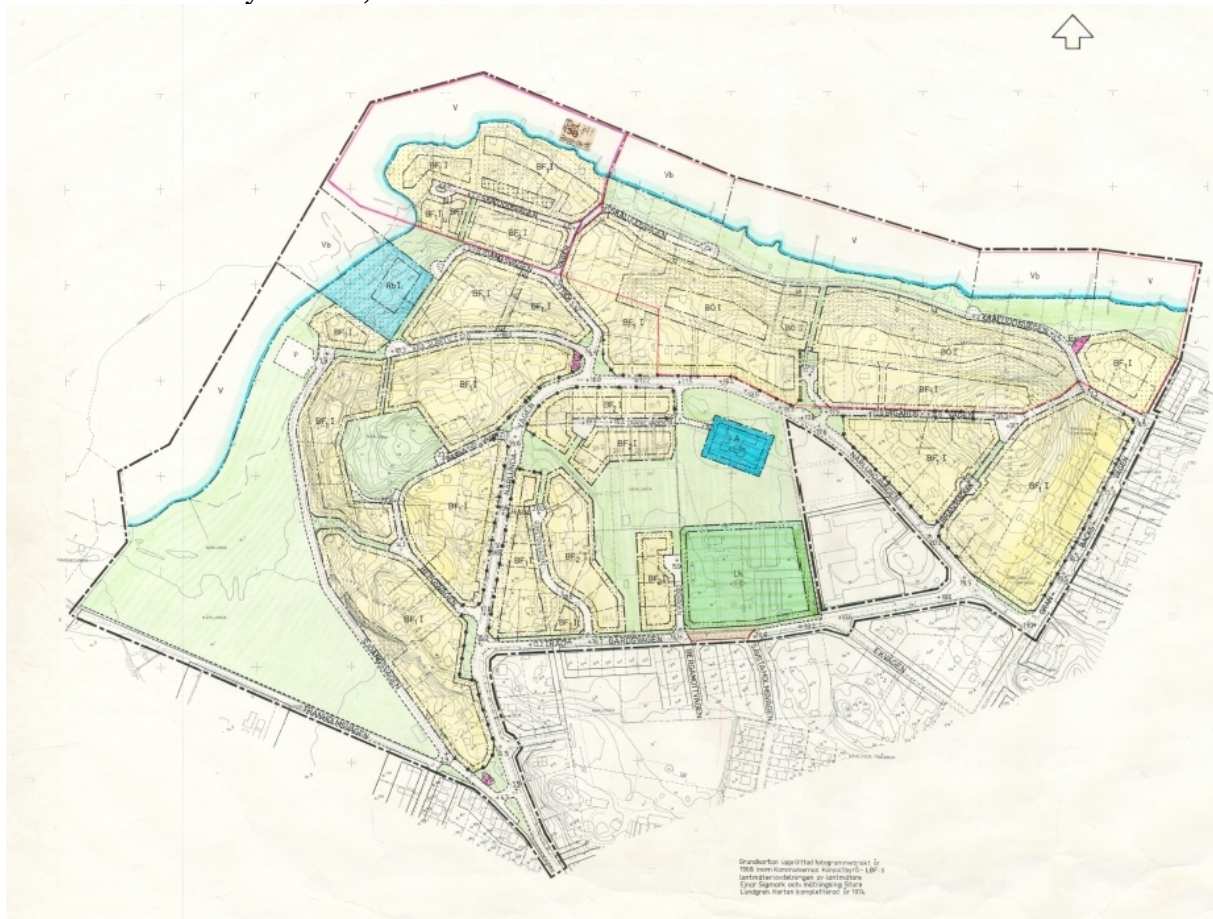
Fastighetens södra del, som ämnas att styckas av, sluttar brant norrut mot fastighetens nuvarande byggnad.

Tillgänglighet och angöring till väg

Servitut för angöring/infart till den tilltänkta fastigheten är lagt på östra sidan av fastigheten. Höjdskillnaderna är betydande från Sjöängsvägen upp mot den tilltänkta fastigheten, cirka 9 meter. På de 35 meter som är tilltänkta som infart ger det en genomsnittlig lutning på cirka 25 procent.

Gällande detaljplan

Gällande byggnadsplan (BPL 073), antagen 1979, omfattar ca 80 villafastigheter och föreskriver en minsta fastighetsyta om 1 000 kvadratmeter. Planbestämmelserna för området möjliggör bostadsanvändning på den berörda fastigheten. Antal våningar, byggnadshöjd, byggnadsarea, fastighetsstorlek och takvinkel regleras i byggnadsplanen. Byggnadsplanens föreskrifter för fastigheten är att endast fristående hus uppföras, samt att tomtarealen inte får understiga 1000 kvadratmeter. Byggnadsplanen nämner vissa svårigheter att bebygga flertalet av de befintliga fastigheterna på grund av terrängförhållanden. Närlunda 8:36 södra del, som ämnas att styckas av, sluttar brant norrut.



Figur 3: Gällande byggnadsplan (BPL 073), 1979.

Översiktsplan

Översiktsplanen för Ekerö kommun till år 2030 – med sikte på år 2050, antogs av kommunfullmäktige den 6 mars 2018.

I översiktsplanen framförs att den största satsningen på utbyggnad av bostäder ska ske inom Tätortsbandet. I området finns bra förutsättningar för utveckling med goda kommunikationer och väl utvecklad service. Ny bebyggelse ska lokaliseras och anpassas till stads- och landskapsbilden, den lokala byggnadstraditionen och terräng. Vid placering ska särskild uppmärksamhet ägnas åt närhet till hästgårdar, kraftledningar, större vägar, bullrande omgivningar och annat som kan påverka boendemiljön. Ny bebyggelse ska inte tillåtas inom orörda skogsområden eller på brukningsvärd jordbruksmark. Förutsättningen är även att lokalisering sker till platser där en godtagbar VA-lösning kan anordnas.

Området är redan anslutet till det kommunala VA-nätet. Det är beläget inom tätortsbandet och är utpekad i översiktsplanen som ett förtättningsområde för bostäder före år 2030.



Figur 4: Närlunda 8:36

Ekerö centrum, med sitt goda serviceutbud, är beläget ca 1,5 km österut.

Bedömning

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

Ansökan är förenlig med Ekerö kommuns översiktsplan. Fastigheten ligger i ett område som är utpekad för förtätning inom befintlig bebyggelse före år 2030. Ansökan innebär en tillkommande bostad i enbostadshus, vilket ansluter till befintlig bebyggelse i området. Genom att skapa förutsättningar för bostadsbyggande där infrastruktur redan finns och där ytterligare mark inte behöver tas i anspråk förtätas tätorten på ett resurseffektivt sätt. Planläggning för området bör dock göras i ett något större sammanhang. Då planarbete för den enskilda fastigheten inte bedöms kunna påbörjas inom en tioårsperiod är kontorets bedömning att ansökan bör avslås.

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 enbart för Närlunda 8:36. Att planlägga endast en enskild bostadsfastighet bedöms inte lämpligt ur resurssynpunkt, varken ekonomiskt eller tidsmässigt.