

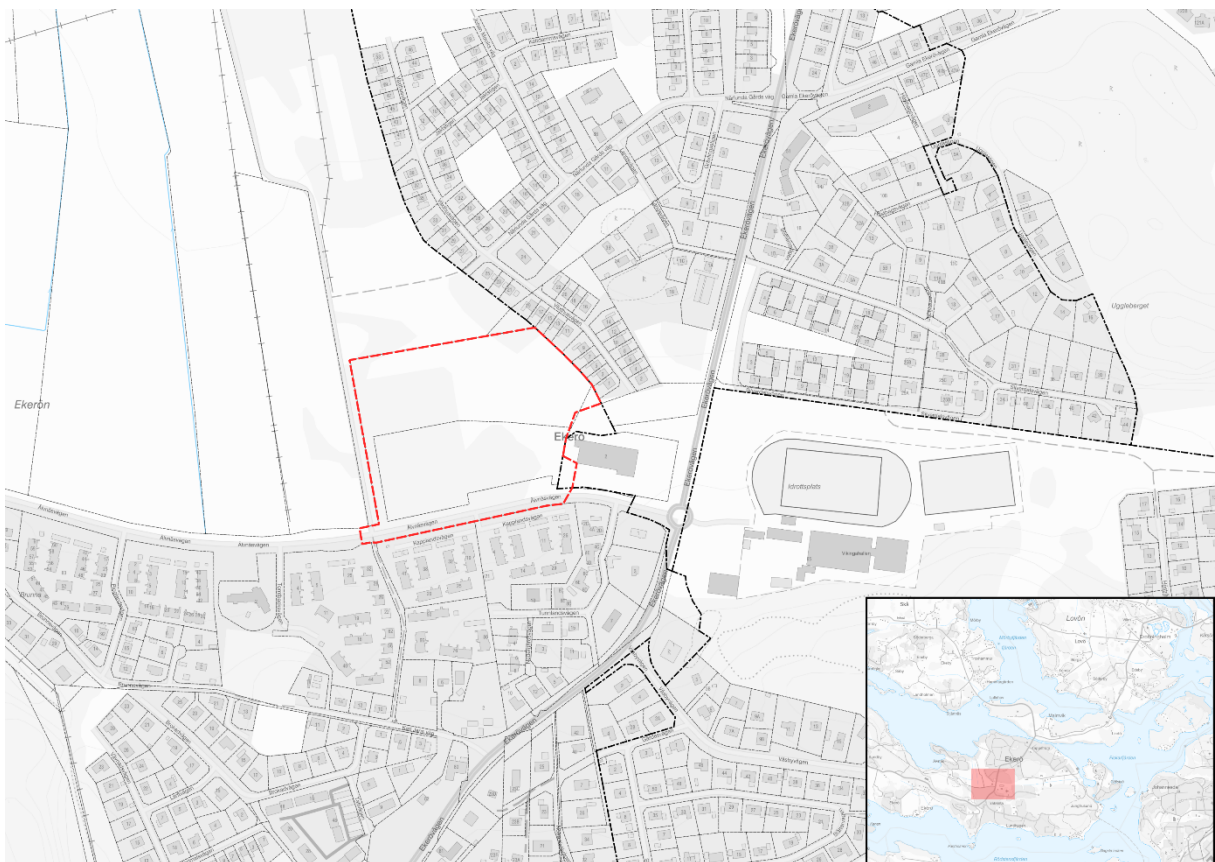
Stadsbyggnadskontoret

Utredning om planbesked enligt 5 kap. 2–5 §§ PBL, för Träkvista 3:283

Ekerö, Ekerö kommun, Stockholms län

Dnr: PLAN.2019.11

KS 20/27



Figur 1: 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

Ansökan om planbesked har inkommit 2019-09-19 från Träkvista Park AB för fastigheten Träkvista 3:283

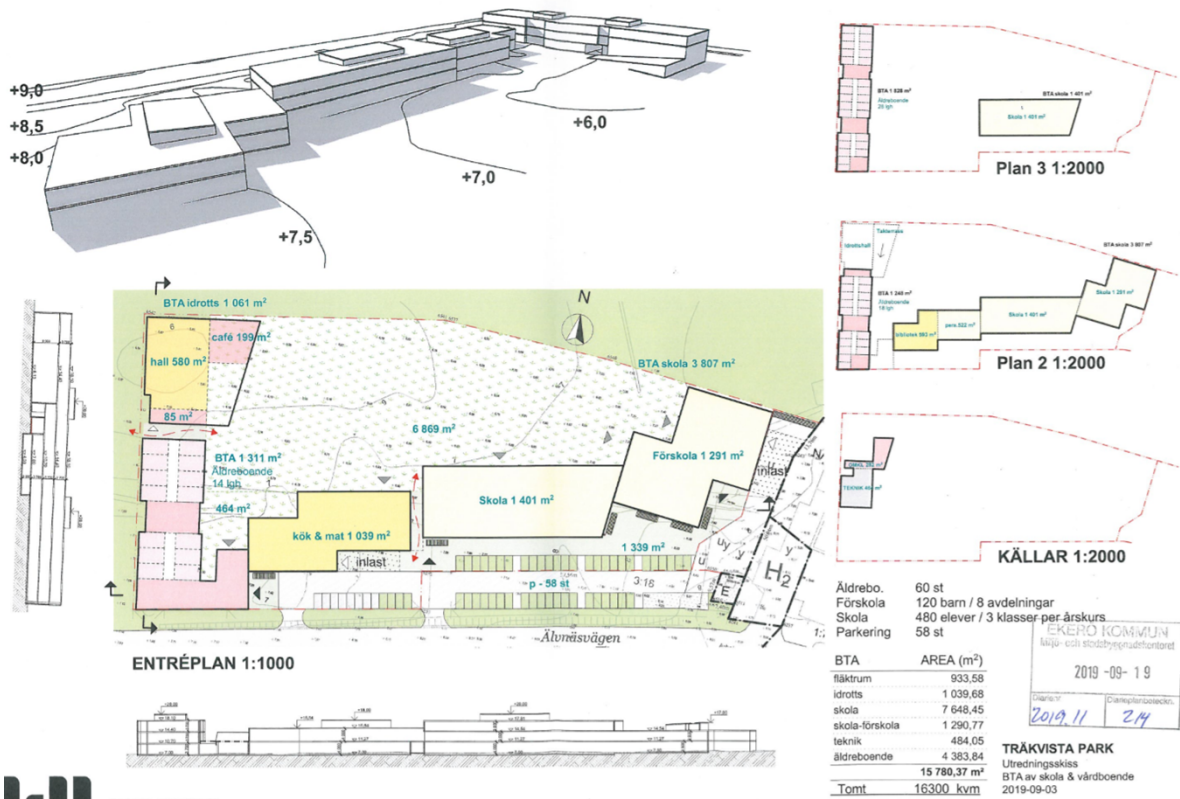
Sökanden önskar en ändring i gällande detaljplan, Brunna Handelsområde (plannummer 191, Dnr 2011.31.214). Den önskade ändringen avser område i planen avsett för handel. Enligt ansökan ska fastigheten nyttjas i skoländamål, samt äldreboende. Skolan ska rymma 600-900 elever och 60 bostäder för äldre ska upprättas. Naturområdet lämnas orört.



Figur 1: Del av ansökan

Skolbyggnaderna lokaliseras i östra delen av fastigheten, medan äldreboende och idrottshall placeras längs med västra tomtgränsen. Ytan närmast Älvnäsvägen utgörs av parkeringsplatser. Bakom skolbyggnaderna önskas skolgård att anläggas. Friytans storlek uppgår till 6873 m².

2020-02-18



Figur 2: Illustration ur ansökan

Skolbyggnaderna ämnas att uppföras i 2 våningar. Omfattningen är enligt ansökan F till årskurs 9, uppskattningsvis 600 – 900 elever. Beroende på skolans storlek anpassas boendeenhetens storlek. Som exempel för vad som kan rymmas i boendeenheten nämns äldreboende.

Sökande önskar även att bestämmelsen 'handel' kvarstår inom planområdet. Detta för att "bibehålla flexibilitet".

Förutsättningar

Fastighetsdata

Fastigheten Träkvista 3:283 omfattar idag ca 16 300 kvadratmeter och används i dagsläget inte. Fastigheten är planlagd att användas som handelstomt.

Terrängförhållanden

Fastigheten består av relativt plan mark. Vegetationen är låg men tät med enstaka högre träd i fastighetens västra del. Den östra delen är öppen mark.

Vatten och avlopp

Området angränsar till verksamhetsområdet för kommunalt vatten, spillvatten och dagvatten. En anslutning till VA ska ske vid en utbyggnad. Tvärs genom utredningsområdet ligger en huvudledning för spillvatten.

Parallellt med spillvattenledningen löper ett större dike som leder ut till Älvnäsviken. Dagvatten från bland annat Brunnaområdet i söder och Växthusvägen i norr leds till detta dike. Diket avvattnar även delar av Brunna gårde. Diket skulle behöva flyttas vid byggnation.

Tillgänglighet och angöring till väg

Fastigheten ligger intill Älvnäsvägen.

Gällande detaljplan

Området har en gällande detaljplan (DP 191) från 2014.



Figur 3: Gällande detaljplan (DP 191) från 2014.

Planen föreskriver 2–4 byggnader, med en byggnadshöjd på maximalt 4,2–6,0 meter och en nockhöjd på max 7,5–13,5 meter. Bebyggelse i två våningar får uppföras. Minsta tillåtna butiksyta är 500 m². Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ytterligare handelsetablering längs östra delen av Älvnäsvägen.

Befintlig bebyggelse

Marken är idag obebyggd. Direkt i öster ligger en matvarubutik, i söder Brunnaområdets låga radhusbebyggelse, och i söder återfinns kedjehus utmed Växthusvägen.

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.

Fastigheten gränsar till det område söder om Älvnäs som är utpekad som utvecklingsområde för centrum/småstad och ligger inom tätortsbandet.

Enligt översiktsplanen är det angeläget att avsätta tillräckliga markreserver för näringslivets behov. Nya etableringar bör främst inriktas på småindustri och kontor samt inom areella näringar, turism och besöksnäring. Kommunen ska även verka för att erbjuda näringslivet etableringsområden inom olika delar av kommunen. Efterfrågan på mark och lediga lokaler från det lokala näringslivet har ökat sedan det stått klart att Förbifart Stockholm kommer att realiseras.

De ytor som idag är planlagda som natur är del av ett stråk som utgör ett större rekreativstråk samt fungerar som spridningskorridor.

Tidigare ställningstaganden

Barnkonventionen

Barnkonventionen som lag, träder i kraft den 1 januari 2020 och ger varje barn rätt till delaktighet och inflytande i alla frågor som rör barnet. Barnrättslagen kommer att stärka barns mänskliga rättigheter i praktiken och ställer krav på hälsa, rätten till lek och platser att leka på. I beslut som påverkar barn ska alltid en bedömning göras av vad som är barnets bästa. Om det finns mer än ett alternativ ska den lösning väljas som bäst tillgodoser barnets bästa.

Friytor

Boverket menar att det på tomter som ska bebyggas med lokaler för skolor ska finnas friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Boverket framhåller att "ett rimligt mått på friyta kan vara 40 m² per barn i förskolan och 30 m² per barn i grundskolan". Den totala friytan bör även överstiga 3000 m², oavsett antal elever. Med friyta menas den yta som är tillgänglig för barnen att vistas på. Övriga ytor, som till exempel, parkeringsyta får inte inräknas i friytan.

Regional utvecklingsplan

Den regionala grönstrukturen är de gröna kilarna som sträcker sig in mot Stockholms centrala delar från omgivande landsbygd. Betydande delar av Ekerö och Munsö, Kårsön samt nästan hela Lovö tillhör Ekerökilen. De är dock inte enbart viktiga för Ekeröbornas rekreationsbehov utan även för stockholmarnas samt regionens biologiska mångfald. De smalare partierna anges i ett regionalt perspektiv att vara avgörande för att de gröna kilarna ska uppfattas och fungera som stora sammanhängande grönområden.

Behovsbedömning

Dåvarande Stadsarkitektkontoret har under tidigare planarbete, för gällande detaljplan, tagit fram en behovsbedömning enligt 6 kap. 11§ Miljöbalken för att avgöra om planens genomförande medför en betydande miljöpåverkan. Kontoret gjorde då bedömningen att planen inte kommer att innebära en betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbedömning inte behöver göras.

Bedömning

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

Förutsättningar som talar för en planläggning enligt ansökan

- Fastigheten är belägen inom tätortsbandet, där den största satsningen på utbyggnad av bostäder ska ske.
- Fastigheten omges av redan bebyggda områden, vilket innebär att infrastrukturen är väl utbyggd.
- En planläggning kan komma att bidra till ett förbättrat serviceutbud.
- Det är mycket angeläget att kommunen kan tillhandahålla planlagd mark för verksamheter och handel. Det råder brist på handelstomter i kommunen.

Förutsättningar som talar mot en planläggning enligt ansökan

- Möjligheten till skolverksamhet är begränsad med hänsyn till fastighetens storlek och den friyta som finns tillgänglig.
- Det är mycket angeläget att kommunen kan tillhandahålla planlagd mark för verksamheter och handel. Det råder brist på handelstomter i kommunen.

Bedömning

Planeringsenheten föreslår att kommunen avser inleda ett planarbete med undantag av skolverksamhet då det inte bedöms lämpligt på fastigheten. Friytorna som kan tillskapas på fastigheten bedöms vara för små för att tillgodose ett större antal elevers behov.

Befintlig detaljplan omfattar en verksamhetstomt, vilka är högt prioriterade i kommunens planarbete. Verksamhetstomter i centrala lägen är en bristvara i kommunen. Inget genomförande av planen har emellertid påbörjats sedan detaljplanens antagande år 2014 varför det bedöms som rimligt att pröva en ändring av detaljplanen.

Stadsbyggnadskontoret

Tommie Eriksson
Miljö- och stadsbyggnadschef

Cecilia Nordkvist
Planarkitekt

Bilaga:
Ansökan, daterad 2019-09-19