

Kommunstyrelsen

Holger Nilsson
Planarkitekt
holger.nilsson@ekero.se

Förnyat planuppdrag - Detaljplan för Ilända 1:6 m.fl. (Ilända)

Dnr KS08/40

Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen beslutar att avsluta pågående planarbete KS08/49 avseende detaljpaneläggning för fastigheten Ilända 1:6 m.fl. (Ilända).
2. Kommunstyrelsen beslutar att ge ett nytt uppdrag avseende detaljpaneläggning för Ilända 1:6 m.fl. (Ilända) KS23/290. Redan beslutad kravspecifikation för Ilända 1:6 vid kommunstyrelsesammanträde den 2021-09-21 (§96) gäller för det nya uppdraget. Befintligt planavtal tecknat i KS08/49 gäller fortsatt.

Sammanfattning av ärendet

Detaljplan för Ilända 1:6 m.fl. (KS08/49) drivs enligt Ekerö kommuns modell för exploatörsdrivna detaljplaner. Planarbetet påbörjades år 2008. Det innebär att lagstiftning som gällde då, exempelvis den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ska tillämpas genom hela planprocessen. Att tillämpa äldre lagstiftning innebär problem genom att nya lagkrav inte tillämpas samtidigt som det skapar otydligheter i planprocessen för berörda parter. Därutöver har regeringen bestämt att information i nya detaljplaner, från 1 januari 2022, ska kunna tillgängliggöras och behandlas digitalt. Detta är inte möjligt att tillämpa i detaljplan för Ilända 1:6 m.fl. eftersom planuppdrag gavs före 1 januari 2022. På exploatörens initiativ föreslås nu därför planuppdraget avslutas samtidigt som nytt planuppdrag med samma syfte och omfattning startas för att på så vis kunna tillämpa den senaste lagstiftningen och göra detaljplanen digital. Detta bedöms inte försena detaljplanens tidplan. Redan framtagna kravspecifikation och påskrivet planavtal föreslås fortsatt tillämpas.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande – Förnyat planuppdrag - Detaljplan för Ilända 1:6 m.fl. (Ilända), 2023-08-25
Kravspecifikation – Ilända 1:6 (Tufa Marin), 2021-09-08



Ärendet

Ansökan om att bygga bostäder inom llända 1:6 inkom år 2006. Uppdrag att ta fram detaljplan gavs den 1 april 2008 av kommunstyrelsens arbetsutskott (KSau) §93. Diarienumret är KS08/49. Ett program för fastigheten togs därefter fram som godkändes av KSau år 2013, innan KSau år 2014 sedan beslutade att ge uppdrag att genomföra samråd för detaljplanen. Samrådet hölls år 2015 där samrådsförslaget möjliggjorde för sju bostadsfastigheter och en byggrätt för utbyggnad av varvsverksamheten. För planen tillämpas äldre plan- och bygglagen (ÄPBL 1987:10) då detaljplanen startades före 2 maj 2011. Detaljplanens syfte är att trygga och utveckla befintlig varvsverksamhet. I samband med detta prövas även förutsättningarna för nya en- och tvåbostadshus och möjliggöra för en god boendemiljö och infrastruktur till dessa. Planen avser även att värna och skydda natur- och kulturmiljövärden samt upphäva delar av strandskyddet i syfte att möjliggöra utveckling av varvsverksamheten och nya bostäder. En förtätning får inte inskränka möjligheten att bedriva varvsverksamheten.

22 oktober 2019 togs beslut av kommunstyrelsen att en samling detaljplaner som beställts av en extern exploatör, där planuppdrag en gång givits, får fortsätta under förutsättning att nytt planavtal tecknas där det framgår att kommunens kostnader för planarbetet ska finansieras av exploatören. Ett sådant planavtal tecknades för ärendet och inom ramen för planuppdraget godkändes även en kravspecifikation av kommunstyrelsen 2021-09-21 (§96). En kravspecifikation togs fram då detaljplanen hanteras genom Ekerö kommuns modell för exploatörsdrivna detaljplaneprocesser. Kravspecifikationen anger bland annat kommunens krav och önskemål på vad detaljplanen ska leda till för önskat resultat.

Detaljplanearbetets komplexitet, med bland annat strandskydd samt natur- och kulturvärden, har tillsammans med skiftande prioritering från kommunen bidragit till att arbetet dragit ut på tiden sedan planuppdrag gavs år 2008. Det har i sin tur inneburit att lagstiftningen i miljöbalken (MB) och plan- och bygglagen (PBL) hunnit förändras ett flertal gånger. Att ta fram en detaljplan med äldre lagstiftning riskerar att skapa otydligheter i planprocessen, och detaljplanen blir inte heller digital i enlighet med Boverkets föreskrifter som gäller från 1 januari 2022.

Genom ett nytt planuppdrag kan detaljplanen hanteras med den senaste lagstiftningen vilket skulle minska risken för otydligheter i planprocessen. Detaljplanen kan då även göras digital enligt de senaste föreskrifterna. En digital detaljplan har bland annat fördelen att gränser är mer noggrant bestämda. Detaljplanen kan även laddas upp på Lantmäteriets nationella databas direkt utan att behöva genomgå digitalisering på kommunens bekostnad. På exploatörens initiativ föreslås det befintliga uppdraget om detaljplaneläggning för llända 1:6 m.fl. (llända) (KS08/49) att avslutas och att ett nytt planuppdrag ges av kommunstyrelsen. Framtagen kravspecifikation föreslås fortsatt gälla för det nya planuppdraget vilket innebär att omfattning av och syfte med detaljplanen inte förändras. Befintligt planavtal tecknat i KS08/49 gäller fortsatt och detaljplanen hanteras fortsatt enligt Ekerö kommuns modell för exploatörsdrivna detaljplaner.

Beslutet expedieras till

Ansvarig planarkitekt

Stadsbyggnadskoordinator

Åsa Bergström
Tf. Miljö- och stadsbyggnadschefEmma Embretsen
Planeringschef