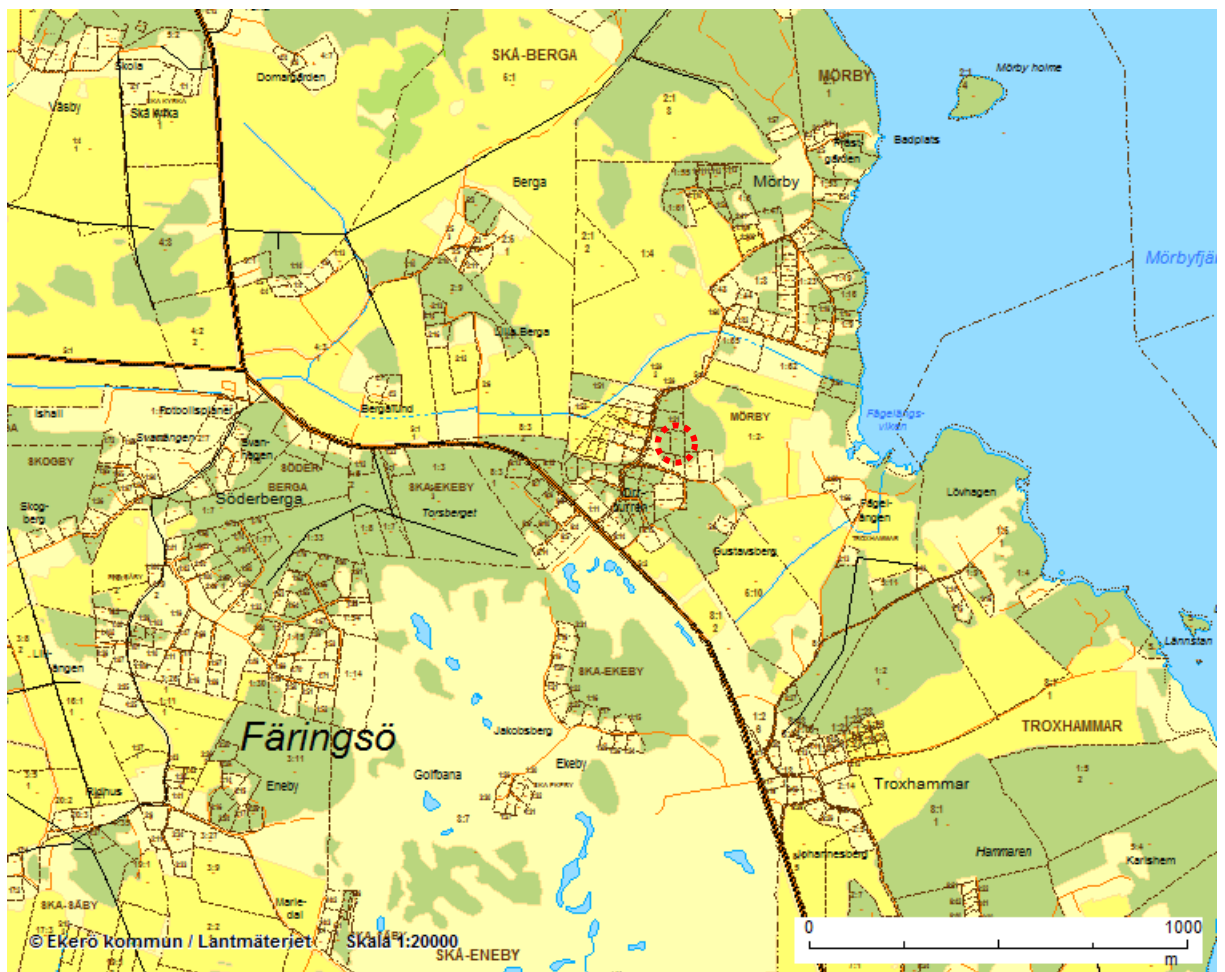


2013-04-03

Ansökan om planbesked enligt 5 kap. 2-5 §§ PBL, för Mörby 1:91

Stockholms län



Fastighetskartan – Avgränsning enligt ansökan markerad.

Begäran om planbesked

Begäran om planbesked har inkommit från en av delägarna till fastigheten Mörby 1:91, 2013-01-21, se bilaga 1. Samma personer äger även grannfastigheten Mörby 1:30.

Ansökan avser att ny detaljplan, som ersätter gällande detaljplan, upprättas så att Mörby 1:91 blir delbar i två. Till ansökan bifogades skiss med förslag till avstyckning där även Mörby 1:30 berörs.

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.

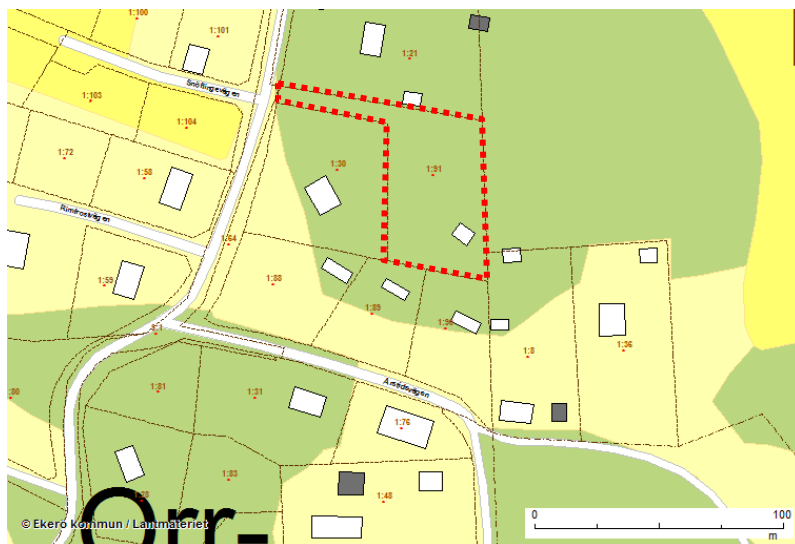
Nulägesbeskrivning

Lägesbeskrivning

Området ligger i södra delen av Mörby på södra Färingsö, drygt 1 km öster om Svanhagen.

Markägoförhållande

De två berörda fastigheterna Mörby 1:30 (2788 kvm) och 1:91 (2837 kvm) är privatägda.

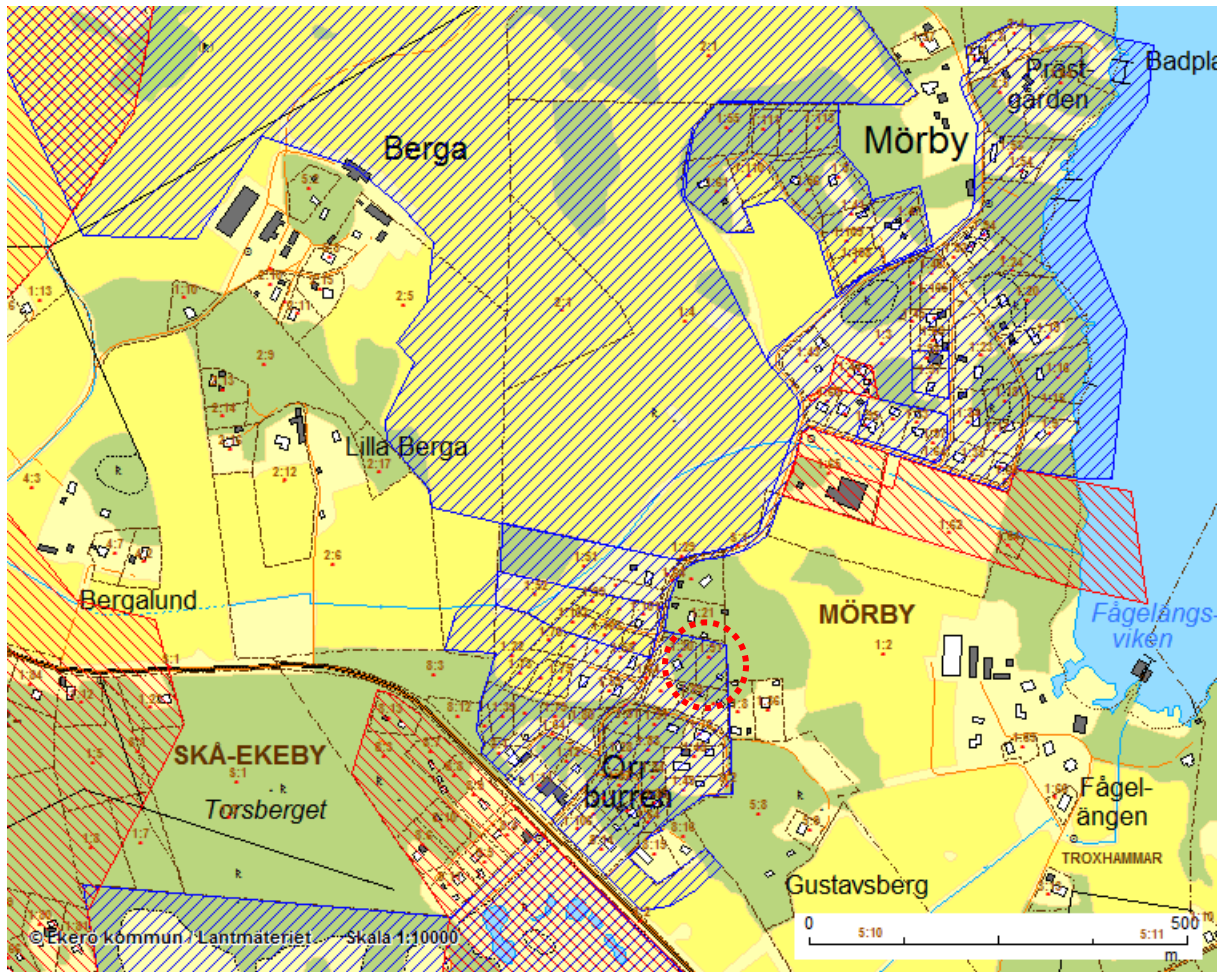


Fastighetskartan – Mörby 1:91 markerat.

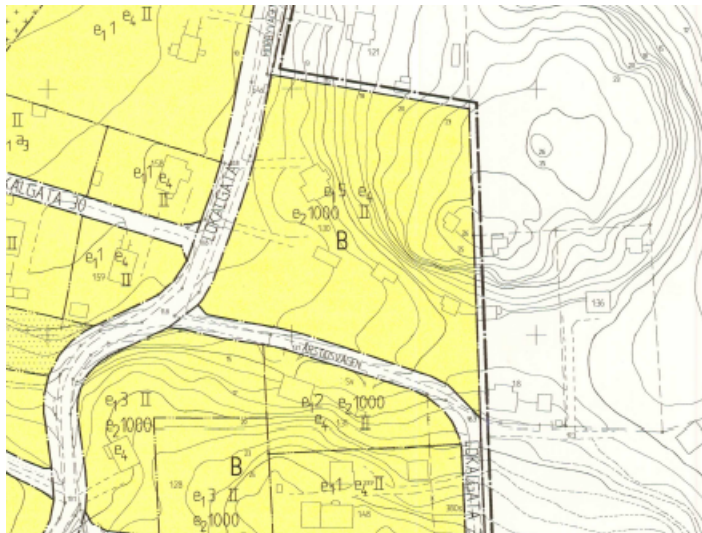
Detaljplaner

Hela Mörby omfattas av detaljplan. I samband med upprättandet av gällande detaljplan (laga kraft 2006-09-14) blev fastigheten Mörby 1:30 delbar i fem fastigheter (nuvarande Mörby 1:30, 1:88, 1:89, 1:90, 1:91). Genomförandetiden för gällande detaljplan löper till 2021-09-14.

Detaljplanen för Mörby har ersatts med nyare detaljplaner för enstaka fastigheter, så att dessa blivit delbara, med minsta tomtstorlek på 1000 kvm.



Blå skraffering markerar befintliga detaljplaner. Röd skraffering markerar planuppdrag. Området för ansökan markerad med ring.



Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunalt VA finns i Mörbyvägen.

Dagvatten

I gällande detaljplan finns begränsningar med hänsyn till dagvattenavrinningen mot diket i väster (Berga-Mörby).

Bygglov får, för byggnad inom nytilkommen fastighet i de delar som avvattnas genom dike och kulvert tillhörig Berga-Mörby dikesföretag, inte lämnas förrän funktion och fortbestånd har säkerställts för dike och kulvert.

Natur

Ekerö kommuns naturinventering 2002 pekar inte ut något område i anslutning till marken för ansökan.

Fornlämningar

Inga registrerade fornlämningar finns inom markområdet för ansökan enligt Fornsök, Riksantikvarieämbetet.

Service

Skola (F-5) finns vid Skå kyrka, ca 2 km från området för ansökan. Kommersiell service finns som närmst ca 1 km västerut vid Svanhagen. Övrig service finns i Stenhamra eller Ekerö centrum.

Trafik

Området för ansökan angörs från Färentunavägen, via Mörbyvägen. Angöring till ny tomt föreslås i ansökan ske från Mörbyvägen på gemensam uppfart till de två tomterna som bildas ur Mörby 1:91.

Servitut etc

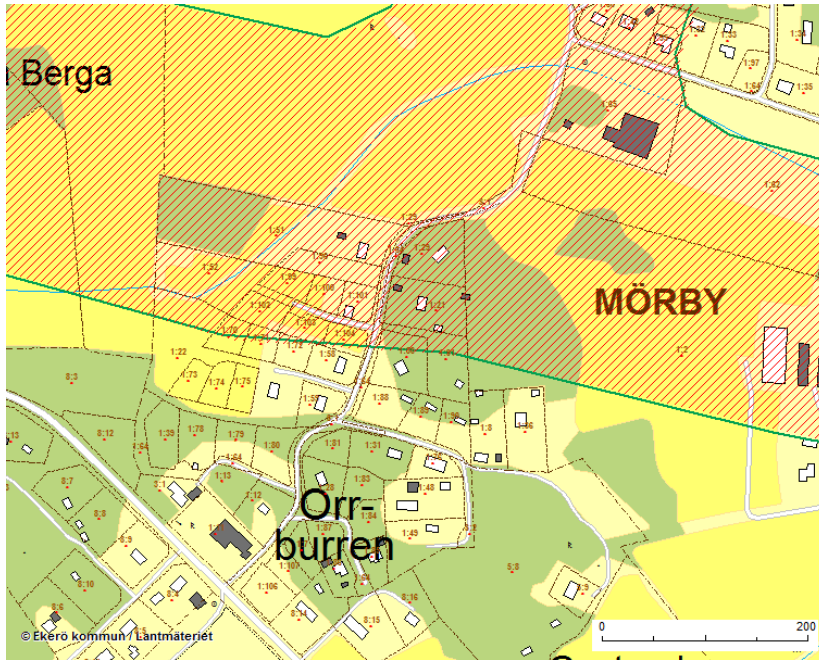
Servitut eller gemensamhetsanläggning för infart och ledningar kan behövas om avstyckning blir möjlig.

Störningar

Flygbuller från Skå flygfält kan påverka marken enligt ansökan. I samband med anmälan enligt miljöbalken, genom beslut i miljö- och byggnadsnämnden 2002-12-11 § 349, har flygbullerutredningar utförts (KM Akustikbyrå 2000-12-14). Där redovisas zoner där den maximala ljudnivån överskrider 70 dBA (se karta).

Enligt Naturvårdsverkets allmänna råd om riktvärden för flygtrafikbuller (NFS 2008:6) är riktvärdet för maximal ljudnivå inomhus i permanent- och fritidsbostäder 70 dBA. I Boverkets allmänna råd "Flygbuller i planeringen" (2009:1) framgår bl a att "Vid planering och bygglovprövning för nya bostäder bör följande kunna uppfyllas genom bebyggelsens placering och utformning:

- Att lokaliseringen säkerställer att bebyggelsen kan placeras och utformas så att maximalnivån 70 dBA inte överskrider utomhus vid byggnadens fasader mer än 30 gånger per dag/kväll".



Streckat område innebär enligt bullerutredningen högre värden än riktvärde.

Tidigare ställningstaganden och bestämmelser

Översiktsplanen

Översiktsplanen för Ekerö kommun antogs av kommunfullmäktige den 13 december 2005 och aktualitetsförklarades den 25 maj 2010.

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.

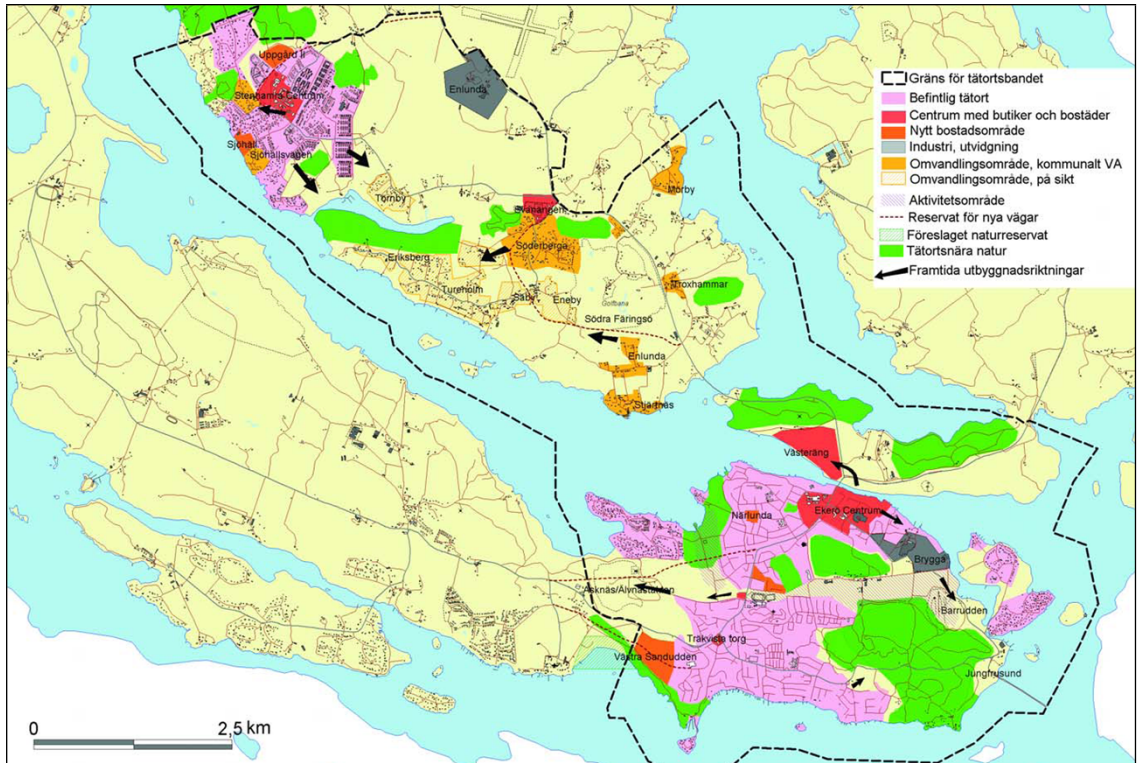
Riksintressen/mark- och vattenregleringar

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.



Ortoto 2012.

Övriga strategiska dokument

Ekerö kommuns verksamhetsmål

Antagna av Kommunfullmäktige 2011-10-27 § 109

Ekerö kommun ska vara en bra kommun att bo och leva i för alla åldrar. Vi tar ansvar för kommunens utveckling för alla intressenter inom såväl kärnverksamheterna som servicen till kommunens invånare och företagare och med en ansvarsfull hantering av den kommunala ekonomin.

Här redovisas de mål som berör ansökan om planbesked:

Mål 5 Hållbar utveckling

Kommunen ska verka för minskad klimatpåverkan genom effektivare energianvändning och transporter samt för att säkerställa att naturresurser, mark, vatten, natur och kulturmiljövärden nyttjas på ett långsiktigt hållbart sätt.

Ekerö kommun ska därför under mandatperioden minska klimatpåverkan genom effektivare energianvändning och transporter samt säkerställa att Mälaren och områden med höga natur- och rekreationsvärden nyttjas på ett långsiktigt hållbart sätt.

Mål 6 Samhällsutveckling

Ekerö kommun ska utvecklas med försiktighet och omtanke och bevara sin nuvarande karaktär. Ekerös expansion ska ske på ett sådant sätt att varken miljövärden, kulturvärden eller framtida utveckling äventyras. Bostadsbyggande ska därför präglas av småhusbebyggelse, vilket ska beaktas vid allt översikts- och detaljplanearbete. Kompletterande bebyggelse med olika upplåtelseformer ska dock medges, särskilt i våra centrumkärnor såsom Ekerö centrum, Stenhamra centrum samt Träkvista torg. Samhällsplaneringen ska gynna kollektivtrafiken och förbättra infrastrukturen.

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 inte är lämpligt att arbeta vidare med och föreslår att kommunen inte avser att inleda en planläggning för Mörby 1:91.

Förutsättningar som talar för en planläggning

Planbeskedet ligger i linje med översiktsplanens inriktning att den största satsningen av bostäder ska ske inom tätortsbandet/lokala centrum/serviceorter. Tomtstorlekar ner till 1000 kvm tillåts i gällande detaljplaner inom Mörby.

Skäl att inte inleda en planläggning

Marken omfattas av en relativt modern detaljplan. I samband med upprättandet av den gjordes en avvägning av hur många tomter som bedömdes lämplig inom markområdet. Några förändringar av förutsättningarna bedöms inte tillkommit som innebär en annan bedömning.

Något större tomtstorlekar bedöms fortfarande lämpligt med hänsyn till topografi och landskapsbild på marken ligger på en höjd. Nyare detaljplan (Mörby 1:4 m fl, laga kraft 2010-11-23) i norra delen av Mörby har med hänsyn till landskapsbilden en minsta tomtstorlek om minst 2000 kvm.

Stadsarkitektkontoret är också negativ till att tillåta ytterligare avstyckningar med avrinning mot Berga-Mörbydiket då det troligen innebär ny förrättning i ett ärende, som pågått lång tid.

Även flygbullret kan vara en begränsande faktor.

Konsekvenser

Ekonomiska förutsättningar

Inga kommunalekonomiska konsekvenser bedöms komma till följd av ett genomförande enligt ansökan. Kostnader för upprättande av detaljplan regleras i planavtal med den som initierat ärendet.

Preliminär behovsbedömning

Preliminärt bedöms förslaget inte innebära betydande miljöpåverkan.

Hantering vid positivt planbesked

Planprioritering

Ärendet bedöms ha ett lågt kommunalt intresse.

Tidsplan

Enligt PBL 5:5 ska kommunen i ett planbesked, om kommunen avser att inleda en planläggning, 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.

Om positivt planbesked ges bedöms en ny detaljplan kunna påbörjas tidigast år 2017 och leda fram till en antagen detaljplan år 2019.

Planförfarande

Detaljplanen bedöms kunna hanteras med enkelt planförfarande

STADSARKITEKTKONTORET

Johan Andrade Hagland Monika Stenberg
Miljö- och stadsbyggnadschef tf planchef

Bilaga: Ansökan