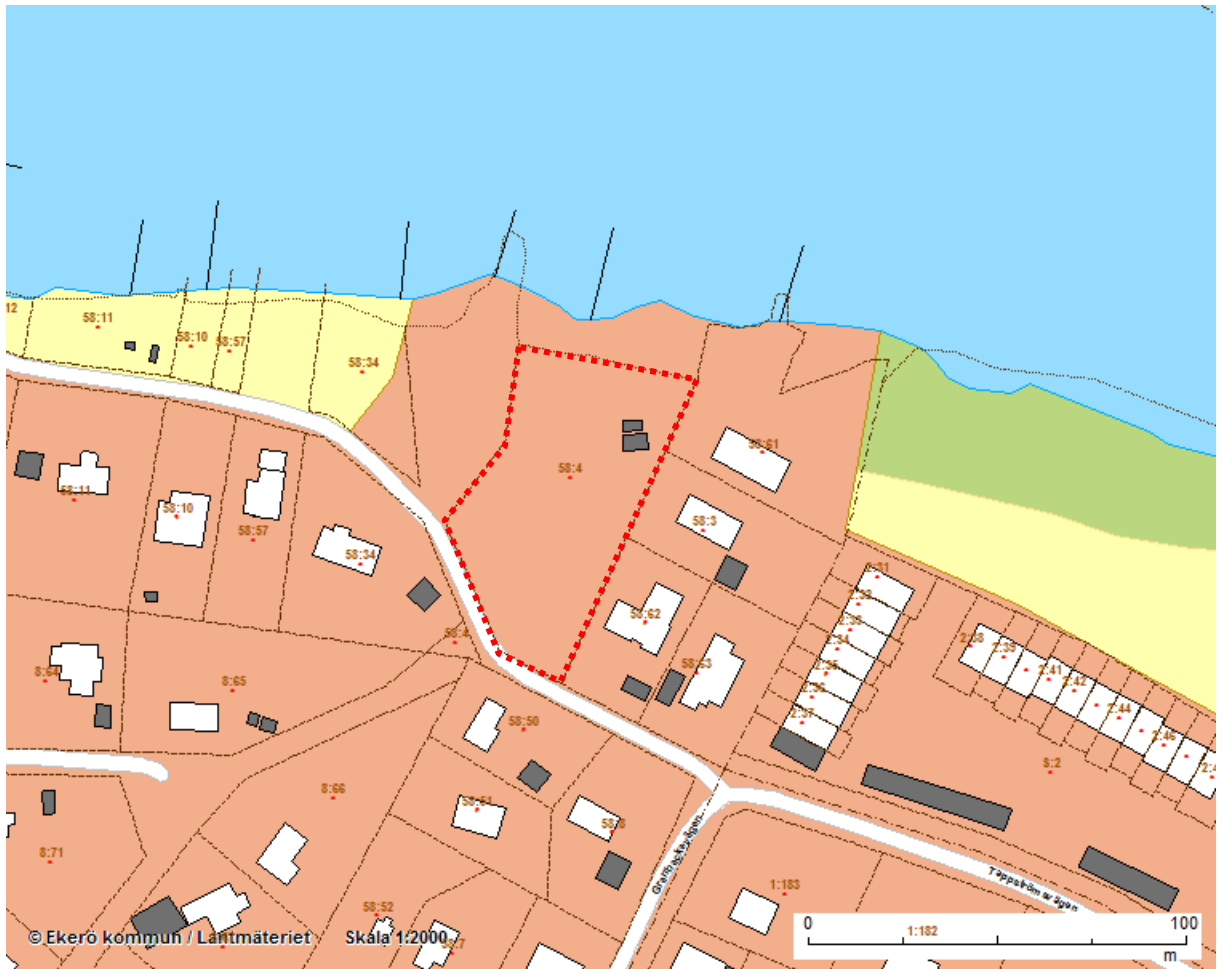


Ansökan om planbesked enligt 5 kap. 2-5 §§ PBL, för Skäluddsvägen 4 (Närlunda 58:4)

Stockholms län



Fastighetskartan – Avgränsning enligt ansökan markerad.

Begäran om planbesked

Begäran om planbesked har inkommit från en av delägarna till fastigheten Närlunda 58:4, 2013-01-09, se bilaga 1.

Ansökan avser att upprätta ny detaljplan så att fastigheten blir delbar i tre villatomter.

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.

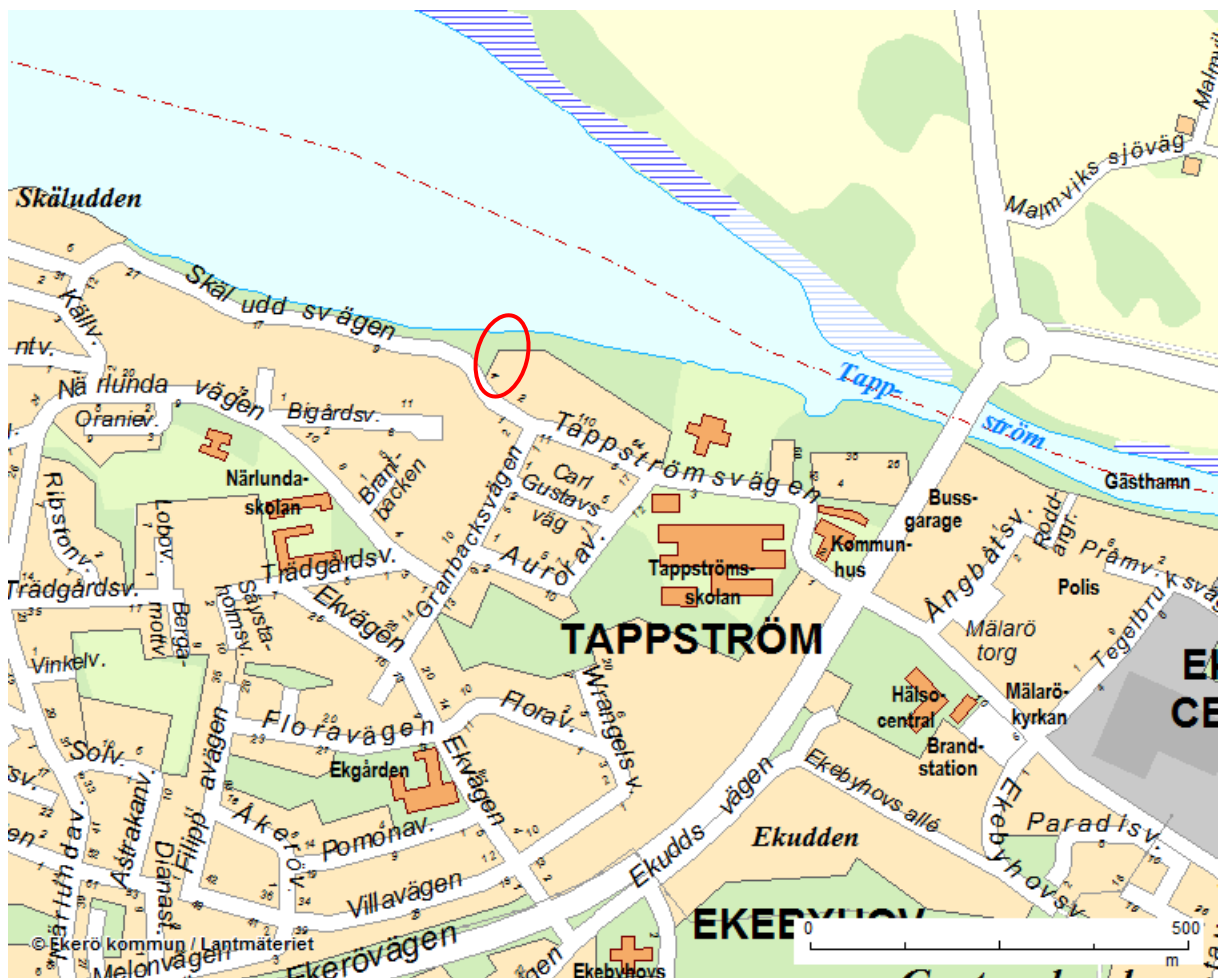
Nulägesbeskrivning

Lägesbeskrivning

Området ligger norr om Skäludsvägen, i direkt anslutning till Mälaren, i Ekerö tätort, knappt 700 meter väster om Ekerö centrum.

Markägoförhållande

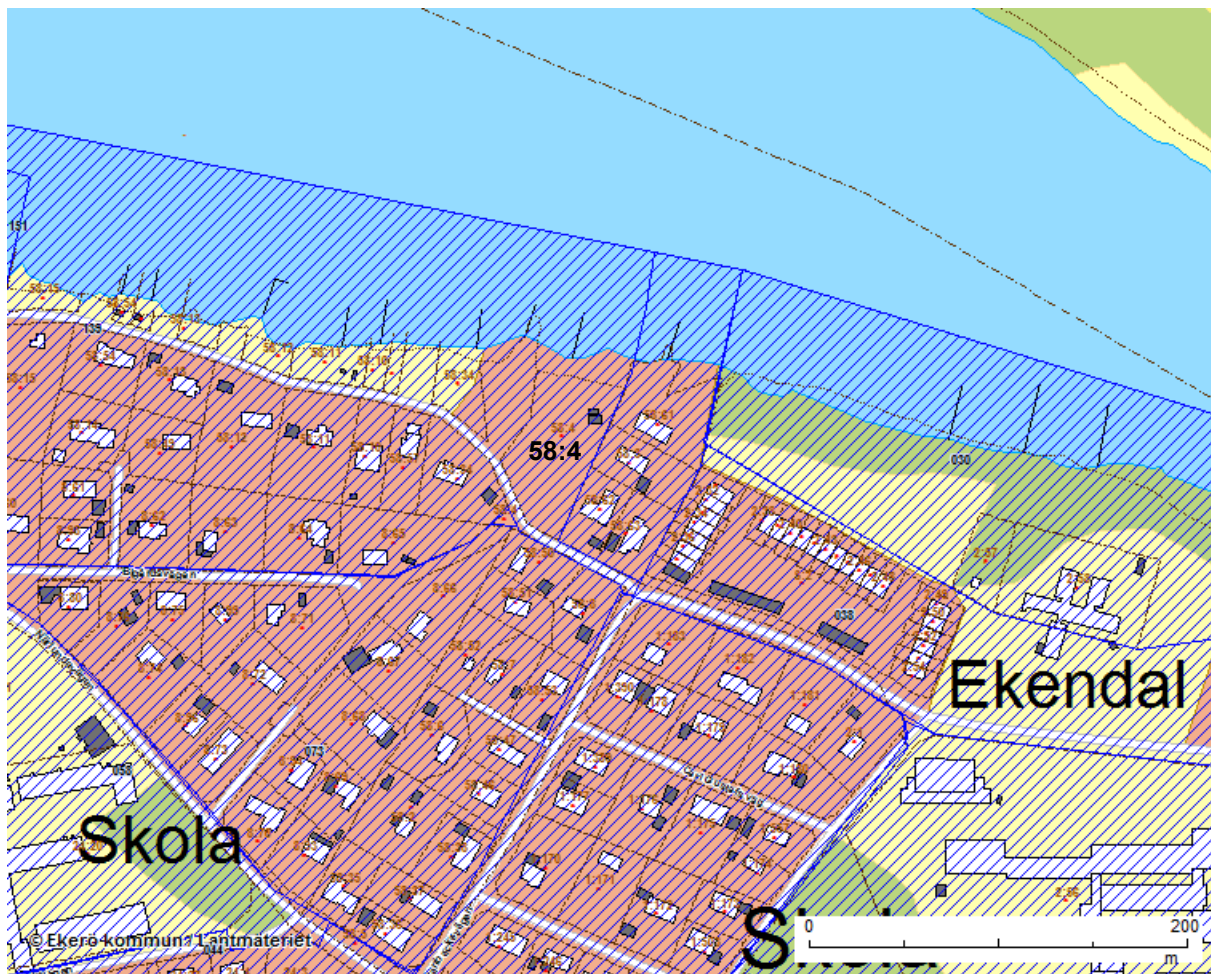
Området för ansökan omfattar fastigheten Närlunda 58:4, som är privatägd. Fastighetsarealen är enligt utdrag ur fastighetsregistret 3256 kvm landområde samt 0 kvm vattenområde.



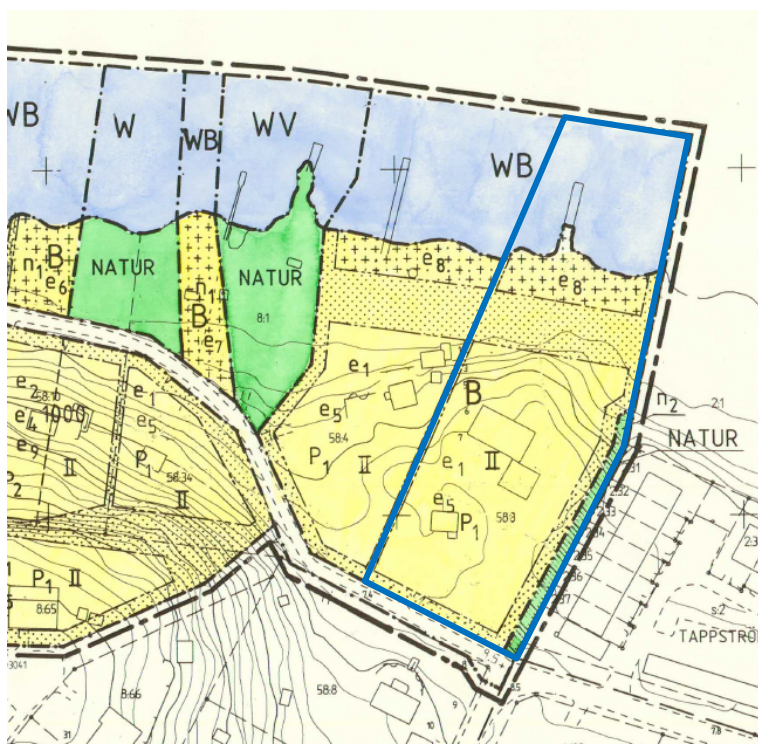
Oversiktskarta – aktuellt område markerat

Detaljplaner, områdesbestämmelser

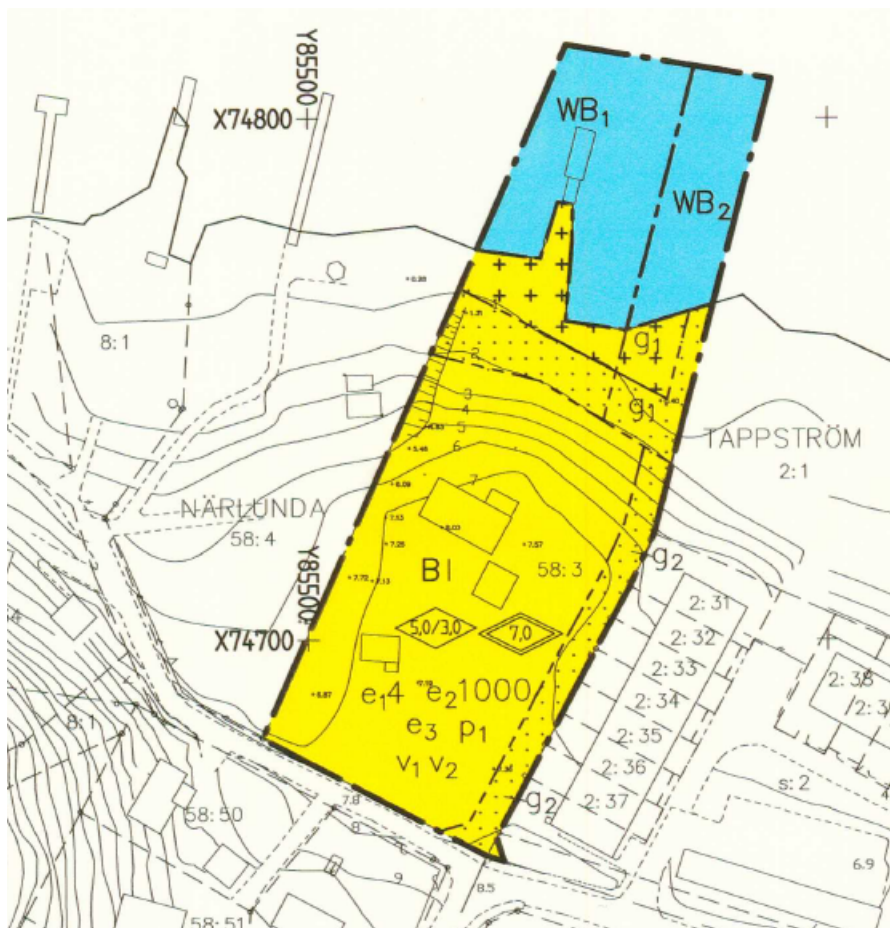
Marken för ansökan omfattas av detaljplan, liksom all omkringliggande mark i närområdet. Gällande detaljplan, som omfattar Närlunda 58:4 och marken västerut utmed Skäludsvägen, vann laga kraft 2000-11-16. Genomförandetiden löper till 2015-11-16. Grannfastigheten, dåvarande Närlunda 58:3 ingick också i denna detaljplan. Här initierades en ny detaljplan, som medger att fastigheten blir delbar i fyra tomter. Denna nya detaljplan vann laga kraft 2008-12-10 och upprättades medan genomförandetiden fortfarande löpte för gällande detaljplan.



Blå skraffering markerar befintliga detaljplaner.



Utdrag ur gällande detaljplan. Inom blå linje finns ny detaljplan, se nedan.



Utdrag ur detaljplan för grannfastigheten, dåvarande Närlunda 58:3.

Service

Kommunal och kommersiell service finns i närområdet.

Trafik

Området för ansökan angörs österifrån, från Ekerövägen via Skäluddsvägen.

Störningar

Inga kända störningar.

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

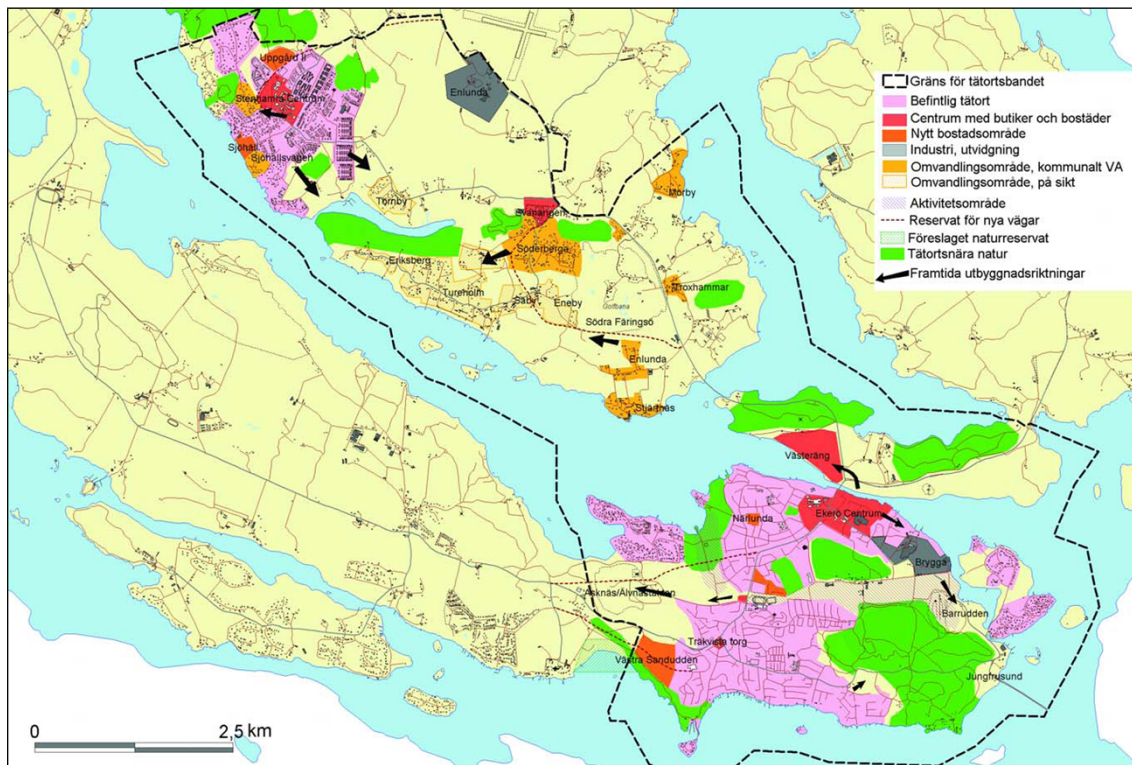
Riksintresse enligt 4 kap MB

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, att åtgärdsprogram ska upprättas och genomföras.



Utdrag ur översiktsplanen, tätortsbandet.

Strandskydd

Utmed stranden i söder gäller strandskydd 100 meter ut i vattnet samt 100 meter upp på land, vilket innebär hela det tänkta planområdet. Ett eventuellt upphävande av strandskyddet behandlas i samband med upprättande av detaljplan och kräver särskilda skäl. Att marken idag är ianspråktagen som tomtmark kan vara ett sådant skäl.

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.



Ortofoto 2012.

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 är lämpligt att arbeta vidare med och föreslår att kommunen avser att inleda en planläggning för Närlunda 58:4

Planläggningen bedöms kunna leda till beslut om att anta detaljplanen ca år 2020.

Förutsättningar som talar för en planläggning

Marken ligger inom Ekerö tätort där bostäder avses tillkomma enligt översiktsplanen. Tomter i närområdet är på ner mot ca 1000 kvm för villatomter.

År 2007, i samband med upprättandet av ny detaljplan för grannfastigheten (dåvarande Närlunda 58:3) blev ägaren av Närlunda 58:4 tillfrågad om han önskade delta i den nya detaljplanen. Svaret kom då att ägaren inte önskade någon delning av fastigheten.

Förutsättningarna är likvärdiga de som gällde för Närlunda 58:3.

Skäl att inte inleda en planläggning

Kommunen är mycket restriktiv till förändring av detaljplanen så länge det finns genomförandetid kvar. Vid en ändring innan genomförandetidens utgång bör det endast ske om berörda grannar inte har några invändningar. Genomförandetiden löper dock ut 2015.

Strandskyddslagen har ändrats sedan gällande detaljplan upprättades och är idag mer restriktiv. Att marken är ianspråktagen som privat tomt kan vara ett skäl att upphäva strandskyddet.

Konsekvenser

Ekonomiska förutsättningar

En förändring enligt ansökan innebär ett litet antal nya bostäder, vilket inte bedöms påverka kommunalekonomin negativt i nämnvärd omfattning. Skola, barnomsorg, gator och VA finns redan utbyggt i området.

Preliminär behovsbedömning

Preliminärt bedöms förslaget inte innebära betydande miljöpåverkan.

Hantering vid positivt planbesked

Planprioritering

Ärendet bedöms ha ett lågt kommunalt intresse.

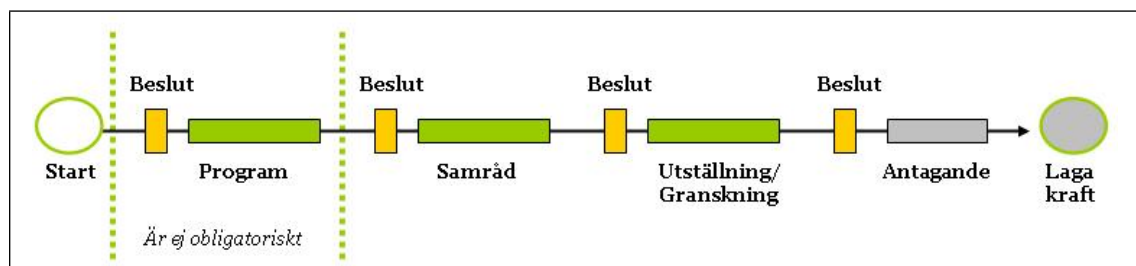
Tidsplan

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.

Detaljplaneläggning av Närlunda 58:4 bedöms kunna påbörjas tidigast år 2017 och leda fram till en antagen detaljplan år 2020.

Planförfarande

Detaljplanen bedöms hanteras med normalt planförfarande



Planprocessen vid normalt planförfarande.

STADSARKITEKTKONTORET

Johan Andrade Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef

Monika Stenberg
tf planchef

Bilaga: Ansökan