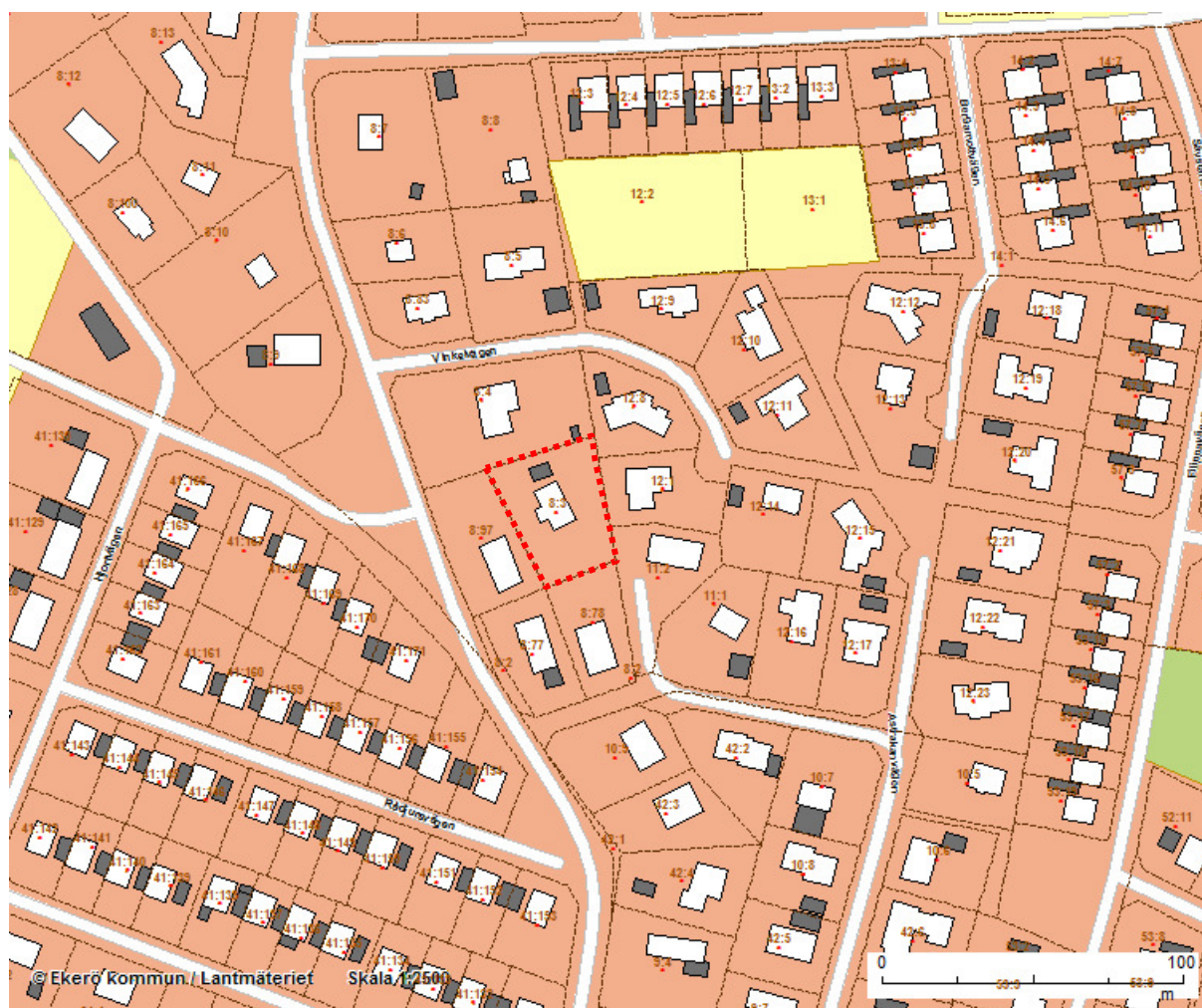


2013-05-31

Ansökan om planbesked enligt 5 kap. 2-5 §§ PBL, för Närlunda 8:3

Stockholms län



Fastighetskartan – Avgränsning enligt ansökan markerad.

Begäran om planbesked

Begäran om planbesked har inkommit från fastighetsägaren till Närlunda 8:3.

Ansökan avser att utöka byggrätten inom fastigheten till totalt 250 kvm.

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 Närlunda, Ekerö.

Markägoförhållande

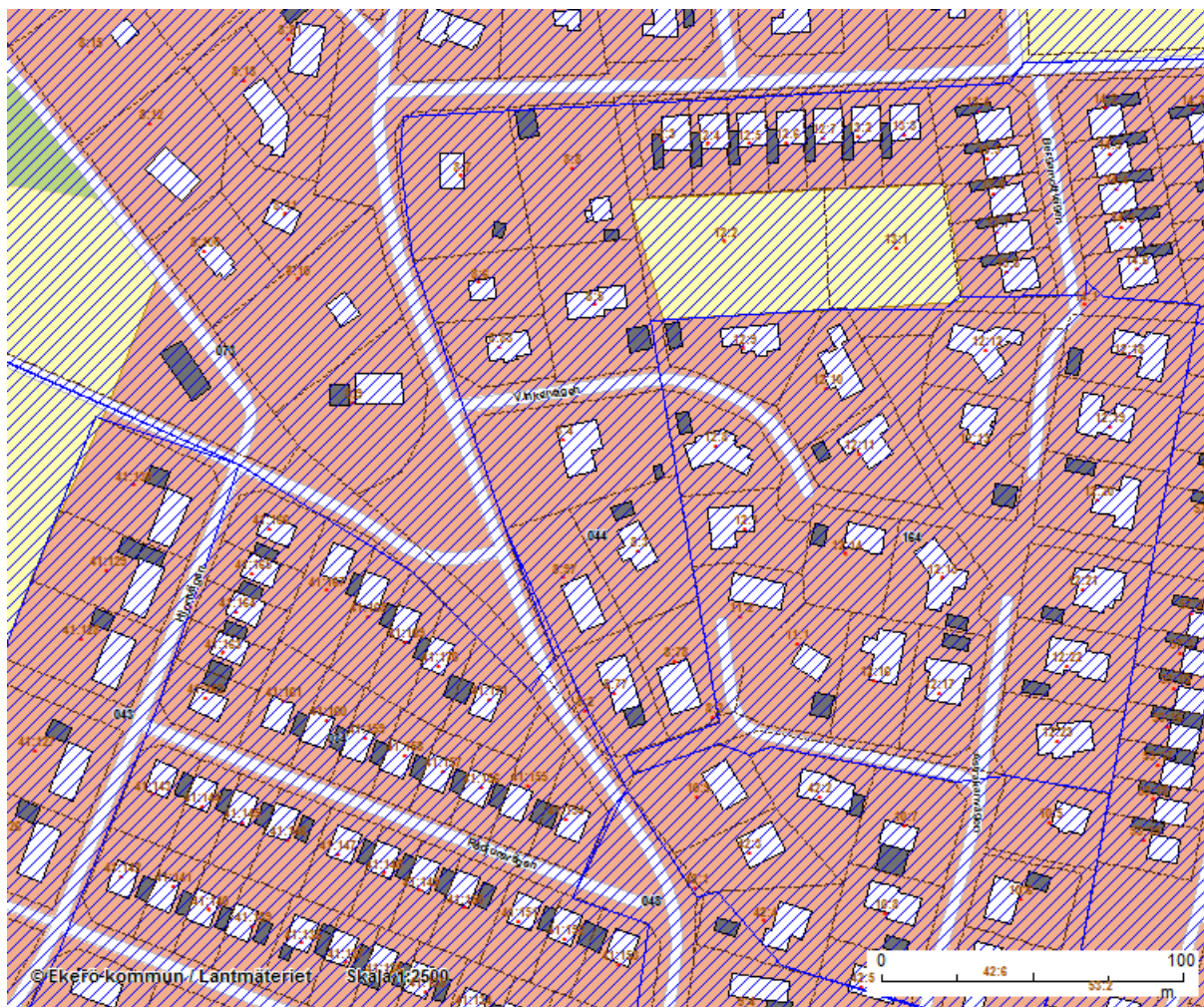
Området för ansökan är privatägd.

Detaljplaner

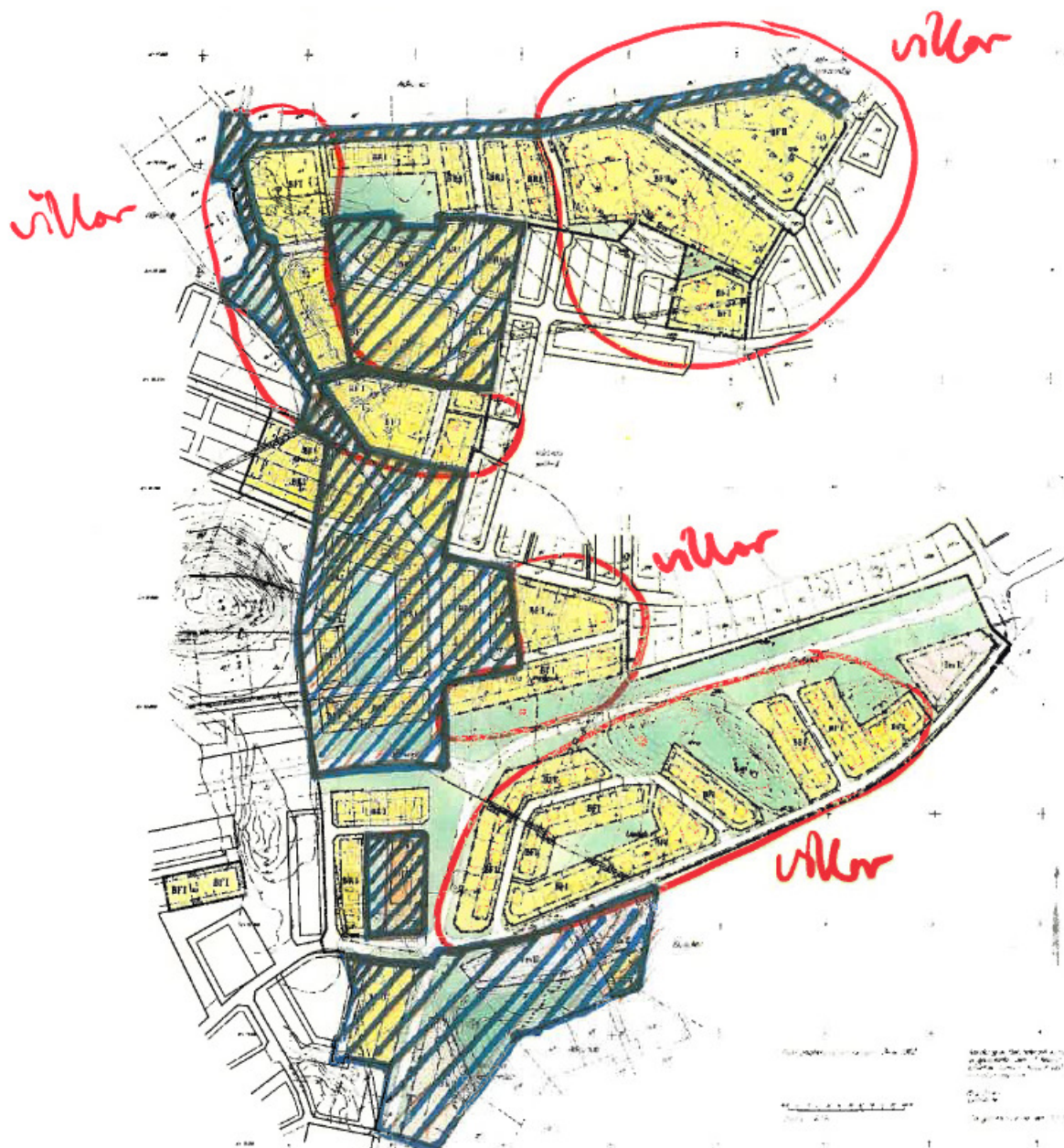
Marken är belägen inom område som omfattas av detaljplan fastställd 1965-04-05.

Enligt gällande planbestämmelser är Närlunda 8:3 avsedd för bostadsändamål.

Byggrätten är högst 150 kvm byggnadsarea för huvudbyggnad samt högst 30 kvm för uthus. Fastighetsägaren önskar en utökning till 190 kvm för huvudbyggnad och 60 för uthus. Minsta tomtstorlek är i gällande detaljplan 700 kvm.



Närlunda 8:3 omfattas av detaljplan nr 44. I öster angränsar detaljplan nr 164.



Utdrag ur gällande detaljplan. Inom snedstreckad yta gäller en nyare detaljplan som ersatt den äldre. Röda områden markerar tomter med samma planbestämmelser som Närlunda 8:3.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Marken ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten.

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.



Översiktskarta – aktuellt område markerat.

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

Inget utöver de regleringar som berör hela eller större delen av kommunen (Riksintresse enligt 4 kap MB och Vattenskyddsområde Östra Mälaren) berör marken.



Ortofoto 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 planläggning enligt ansökan inte är lämpligt att arbeta vidare med och föreslår att kommunen inte avser att inleda en planläggning för Närlunda 8:3.

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. Marken är redan ianspråktagen som tomtmark.

En ändring av bestämmelserna har gjorts för andra detaljplaner i Närlunda med en utökning av byggrätten. I en nyligen genomförd planändring för västra Närlunda föranleddes ändringen av att bestämmelserna i planen var otillräckliga då de var utformade på ett sätt som kunde leda till en utveckling som inte var förenligt med 2 kap 2 och 4 § plan- och bygglagen (1987:10). I öster har detaljplan upprättats 2004 med större byggrätt, men också större tomter. Här var marken dessförinnan obebyggd.

Skäl att inte inleda en planläggning

Att ersätta/ändra gällande detaljplaner bör göras för större områden i taget då varje ärende tar resurser i anspråk. Att ändra detaljplanen för en enstaka fastighet i ett område där många fastigheter har samma planbestämmelser och liknande förutsättningar är inte lämpligt.

Detaljplaner är upprättade under olika tidsepoker med varierande tankar om byggrättens storlek och bör stå sig under en lång tid. Den nu gällande byggrätten bedöms inte som så liten att inte en fullgod bostad för åretruntboende kan rymmas.

STADSARKITEKTKONTORET

Johan Andrade Hagland Monika Stenberg
Miljö- och stadsbyggnadschef tf planchef

Bilaga: Ansökan