

2012-01-12

Utredning om planbesked enligt 5 kap. 2-5 §§ PBL, för Träkvista 1:329

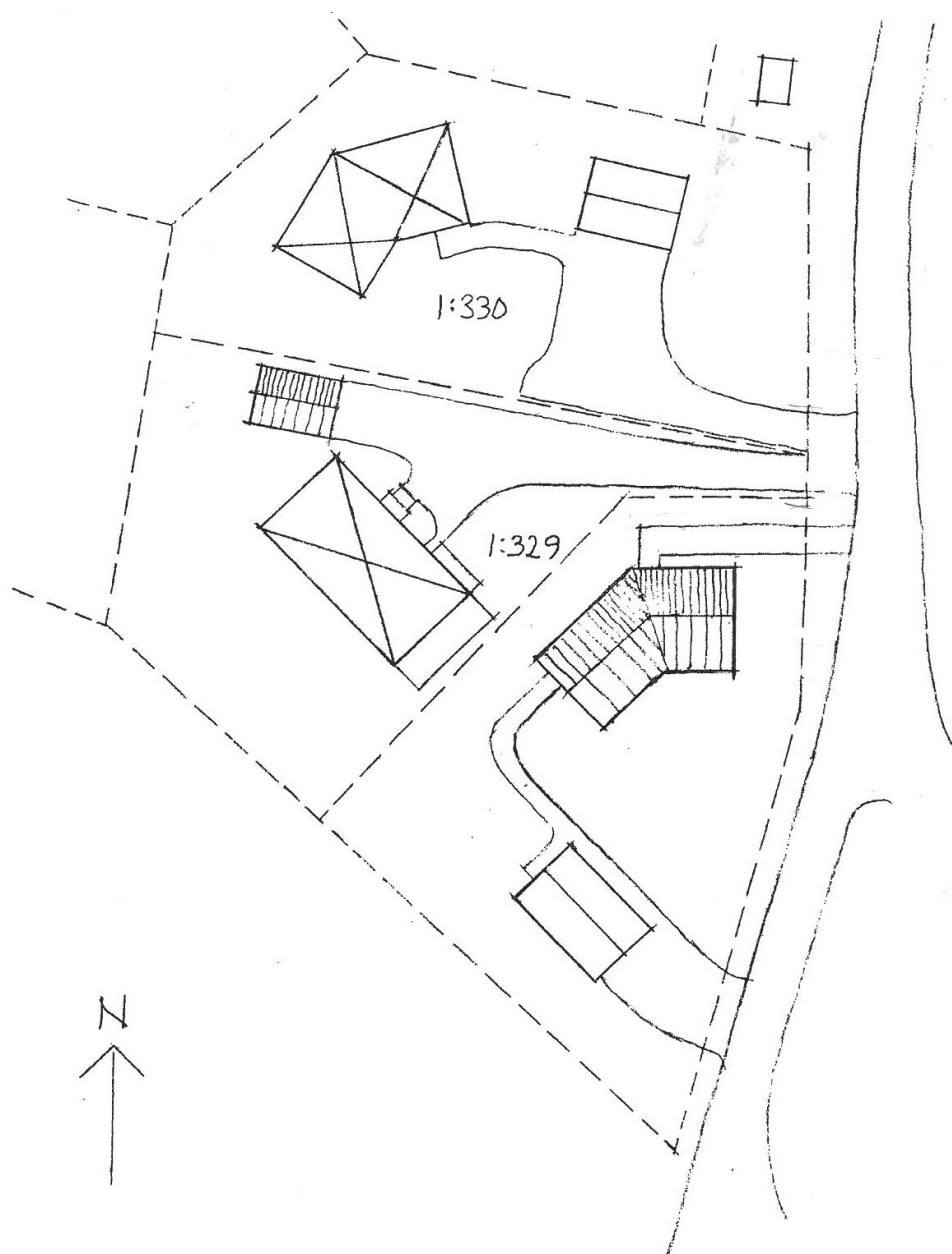
Stockholms län



Utredningsområdet.

Begäran om planbesked

Begäran om planbesked har inkommit från fastighetsägaren till fastigheten Träkvista 1:329, 2011-10-14. Önskemålet är att fastigheten Träkvista 1:329 blir delbar i två med minsta tomtstorlek 1000 kvm enligt bifogad skiss.



Förslag enligt ansökan.

Nulägesbeskrivning

Fastighetsdata

Fastigheten är 2441 kvm och bebyggd med enfamiljshus och garage med total byggnadsarea 231 kvm. Fastigheten är ägd av sökanden.

Detaljplaner

Enligt gällande detaljplan (nr 120) är Träkvista 1:329 ej delbar.

Omkringliggande fastigheter, som omfattas av detaljplan, har en tomtstorlek på 700-1300 kvm.

Direkt öster om Fantholmsvägen finns sex fastigheter som inte omfattas av detaljplan. Två av dessa är drygt 3000 kvm.

Förordnanden

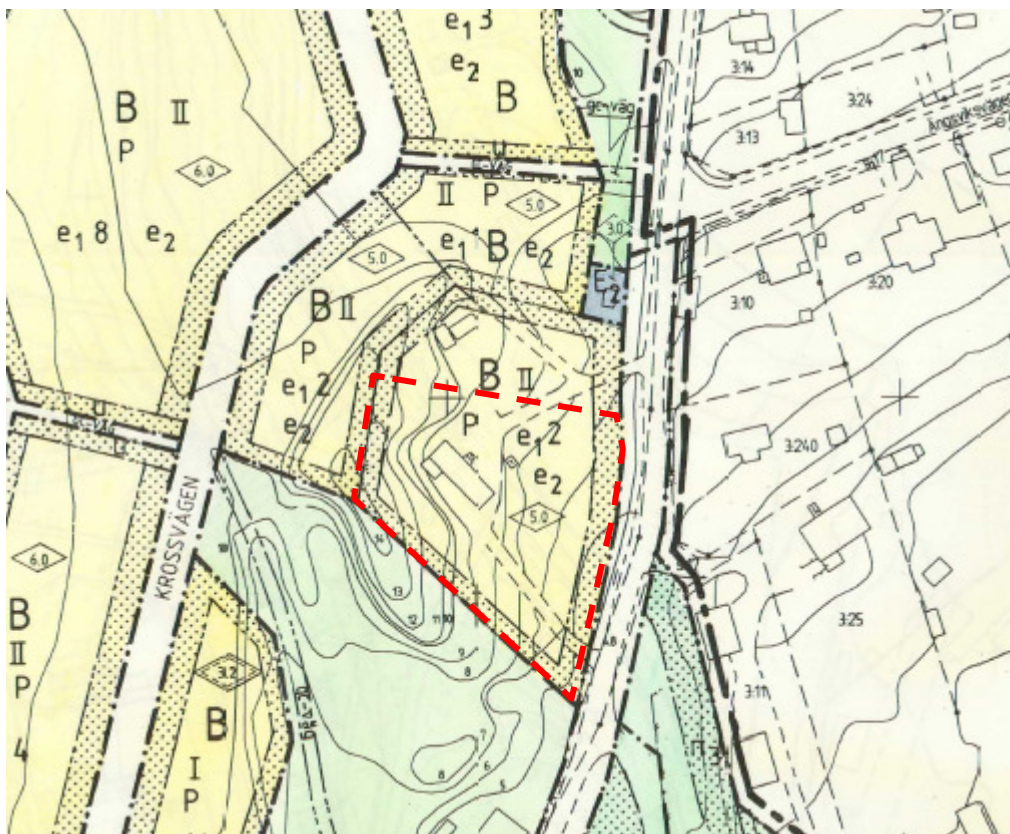
Strandskydd gäller normalt för mark inom 100 meter från strandlinjen och 100 meter ut i vattnet där detaljplan saknas. Strandskyddet är upphävt inom Träkvista 1:329. Vid upprättande av ny detaljplan återinträder dock strandskyddet automatiskt. Sydligaste delen av Träkvista 1:329 ligger inom 100 meter från strandlinjen. Preliminärt bedöms särskilda skäl finnas för att upphäva strandskyddet inom Träkvista 1:329 då marken redan är ianspråktagen som tomtmark.

Störningar och risker

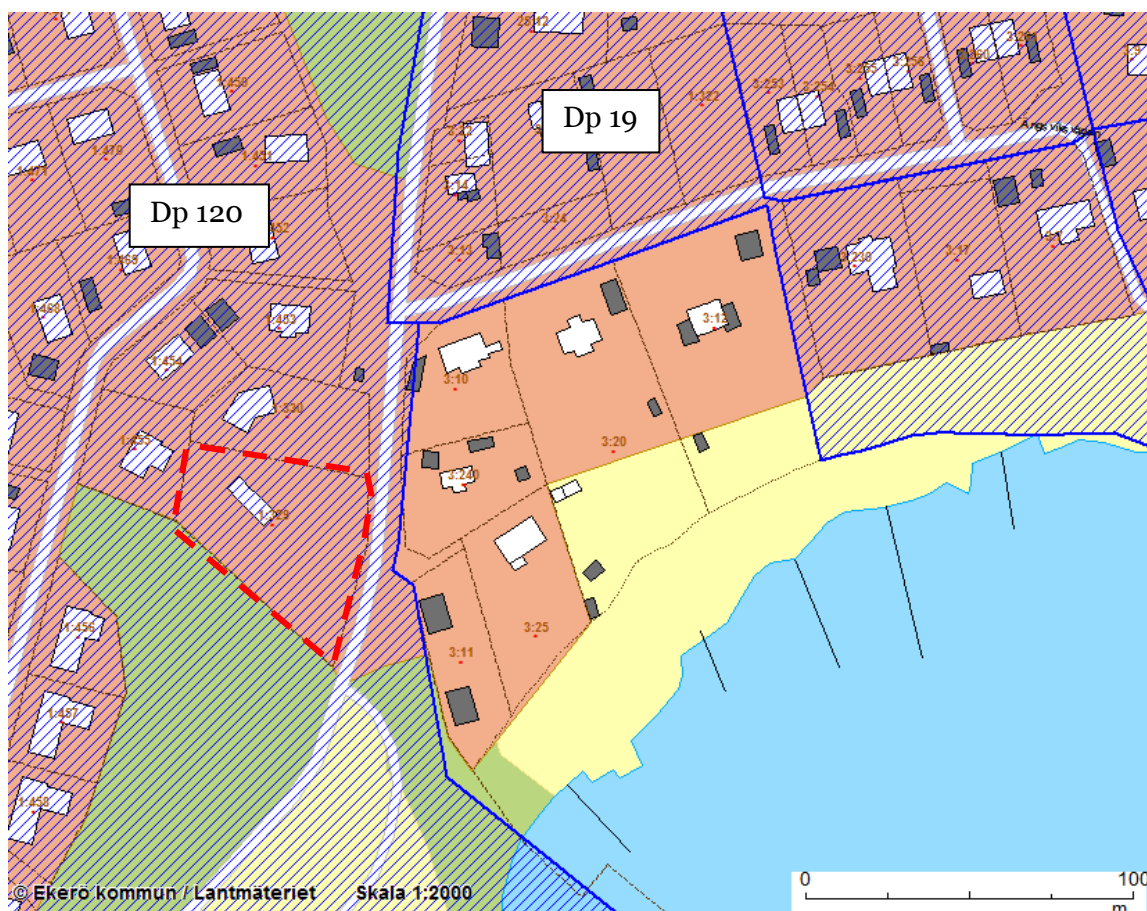
Enligt "Radonriskkarta Ekerö kommun" (Terraplan AB) är området lokalt högriskområde för radon. Bebyggelse där personer vistas mer än tillfälligt skall utföras radonsäkert om inte nya detaljerade mätningar visar annat resultat.



Ortofoto av området 2008.



Utsnitt ur gällande detaljplan. Område för planbesked markerat.



Karta över gällande detaljplaner för området. Blå gräns avser plangräns och blå snedskraffering planlagd mark. Område för planbesked markerat.

Tidigare ställningstaganden och bestämmelser

Översiktsplanen

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

En attraktiv boendemiljö enligt översiktsplanen kräver förutom bra bostäder och god närmiljö utan störningar, även närhet till natur- och kulturupplevelser, friluftsliv och föreningsliv etc. Viktigt är även ett basutbud av service och handel samt en fungerande infrastruktur som ger tillgång till ett brett utbud av arbetsplatser. Närheten till bra förskolor och skolor, vattenkontakt, möjlighet att ha båt och häst samt spela golf är även viktigt i en kommun av Ekerös karaktär.

Inom tätorterna ska möjligheterna till strandnära boende särskilt tas till vara, dock bör det strandnära boende kombineras med allmänt tillgängliga strandremsor.

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 ute på öppen åkermark. Förutsättningen är även att lokalisering sker till platser där en godtagbar VA-lösning kan anordnas.

Bostadsbyggnads och markanvändningsplan

Av de politiska ställningstaganden som presenteras i bostadsbyggnads- och markanvändningsplanen gällande kommunens framtida utveckling berörs utredningsområdet av följande:

Verksamhetsmål för Ekerö kommun mandatperioden 2011-2014

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.

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 Träkivista 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

Stadsarkitektkontoret bedömer att förslaget är lämpligt att arbeta vidare med och föreslår att kommunen avser att inleda en planläggning.

Förutsättningar som talar för en planläggning

Fastigheten är belägen i Ekerö tätort/Träkvista, dvs inom Tätortsbandet, med god tillgänglighet till kommunal och kommersiell service. Kommunalt vatten och avlopp samt el finns till fastigheten och en eventuell avstyckning ska ansluta till dessa nät. Lokalgata finns fram till fastigheten (Fantholmsvägen) och en ny utfart bedöms inte vara olämplig. Parkering för husbehov sker inom tomten idag och utrymme finns för ytterligare parkering inom fastigheten.

Inga speciella störningar eller risker, utöver radon, har uppmärksammats på fastigheten.

Översiktsplanen anger inget specifikt för denna fastighet. Förslaget ligger i linje med den övergripande inriktningen i översiktsplan och angivna bebyggelseriktlinjer. Förslaget bedöms inte motverka ställningstaganden i övriga strategiska dokument.

Förutsättningar som talar mot en planläggning

Ny detaljplan för en enstaka fastighet innebär att man inte får ett helhetsperspektiv på området. En ändring bedöms dock inte innebära följdverkningar eftersom inga andra fastigheter i närområdet har samma förutsättningar.

Enligt översiktlig utredning är området högriskområde för radon. Bebyggelse där personer vistas mer än tillfälligt skall utföras radonsäkert om inte nya detaljerade mätningar visar annat resultat.

Sydligaste delen av Träkvista 1:329 ligger inom 100 meter från strandlinjen och kommer att omfattas av strandskydd när ny detaljplan upprättas. Preliminärt bedöms särskilda skäl finnas för att upphäva strandskyddet inom Träkvista 1:329 då marken redan är ianspråktagen som tomtmark.

Konsekvenser

Preliminär behovsbedömning

Preliminärt bedöms förslaget inte innebära betydande miljöpåverkan.

Kommunalekonomiska och infrastrukturella konsekvenser

Kommunalt vatten- och avloppsnät samt gata finns utbyggt till fastigheten. En ny detaljplan innebär en nytillkommande bostad, vilket är en marginell ökning, och ärendet bedöms inte innebära någon belastning på den kommunala ekonomin eller innebära infrastrukturella konsekvenser.

Hantering av ärendet

Planprioritering

Ärendet bedöms inte ha ett högt kommunalt intresse och föreslås därför inte vara prioriterat.

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.

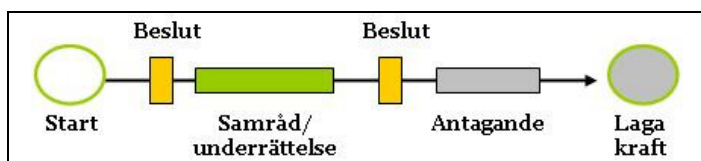
Detaljpaneläggning av enbart fastigheten Träkvista 1:329 bedöms kunna påbörjas tidigast år 2014 och leda fram till en antagen detaljplan år 2016.

| Datum | |
|------------------|-----------------------------|
| Dec '11- jan '12 | Planutredning |
| Jan '12 | KSau beslutar om planbesked |
| | |
| 2014 | Planarbete påbörjas |
| 2016 | KF/BN antar detaljplanen. |
| | Överklagandetid |

| | |
|--|------------|
| | Laga kraft |
|--|------------|

Planförfarande

En planändring för enbart Träkvista 1:329 föreslås hanteras med enkelt planförfarande.



Planprocessen vid enkelt planförfarande.

Nämndinstans

Beslut om planbesked tas av KSau. Vid enkelt planförfarande kan Byggnadsnämnden anta detaljplanen.

Plankostnad

Enligt 12 kap 9 § PBL får byggnadsnämnden ta ut en planavgift, från den som får nytta av detaljplanen, för att täcka kostnader för att upprätta en detaljplan. Även exploateringsavtal kan komma att tecknas mellan Ekerö kommun och markägaren.

STADSARKITEKTKONTORET

Johan Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef

Monika Stenberg
Planarkitekt