

2014-05-07

Ansökan om planbesked enligt 5 kap. 2-5 §§ PBL, för Ilända 8:13

Stockholms län



Fastighetskartan – utredningsområdets avgränsning markerat.

Begäran om planbesked

Begäran om planbesked har inkommit från fastighetsägaren, 2014-03-10. Ansökan avser en ändring av gällande detaljplan för att möjliggöra en utökning av befintlig byggrätt inom fastigheten.

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.

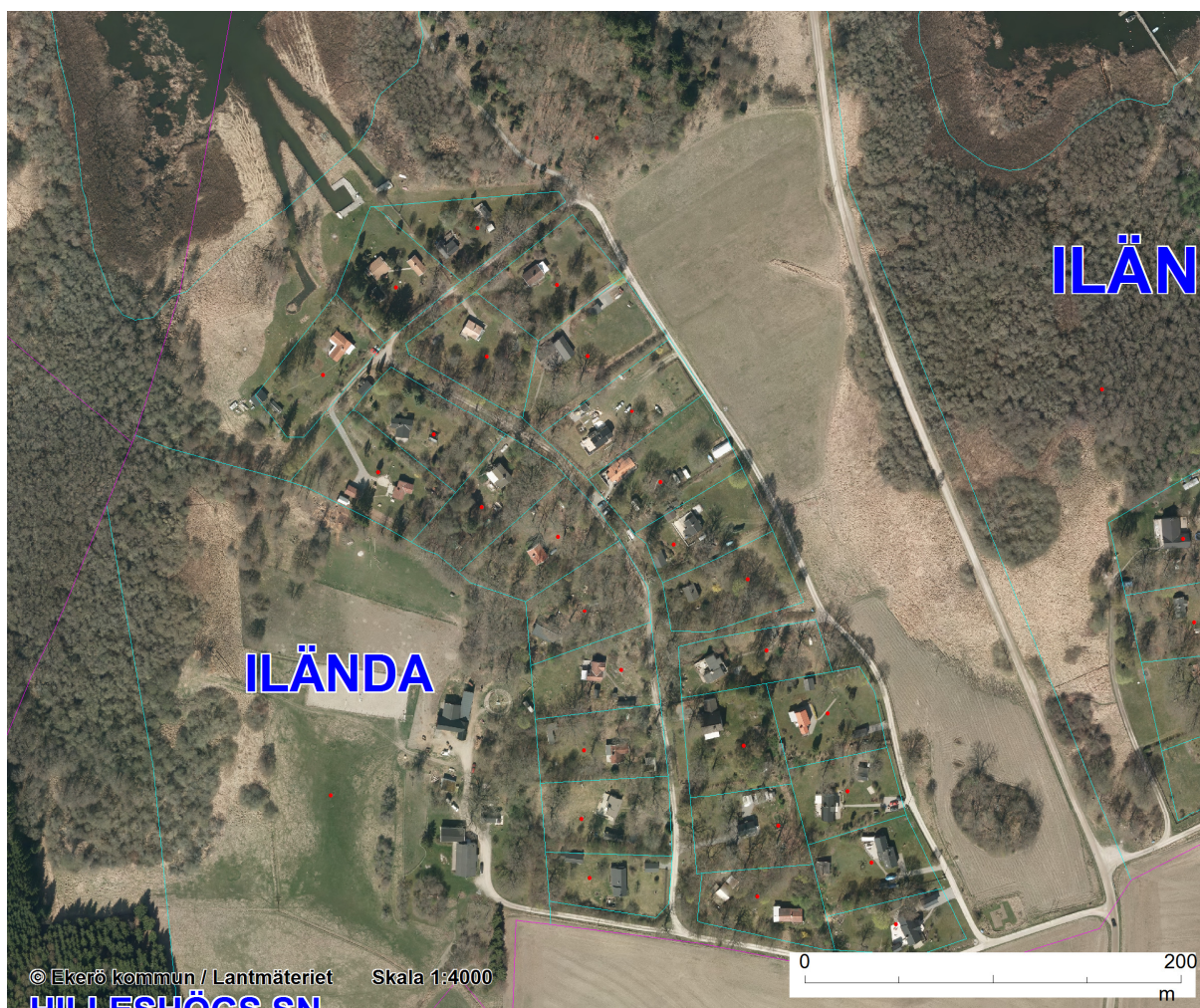
Nulägesbeskrivning

Läge

Fastigheten är belägen i Iländavik på norra Färingsö.

Markägoförhållande

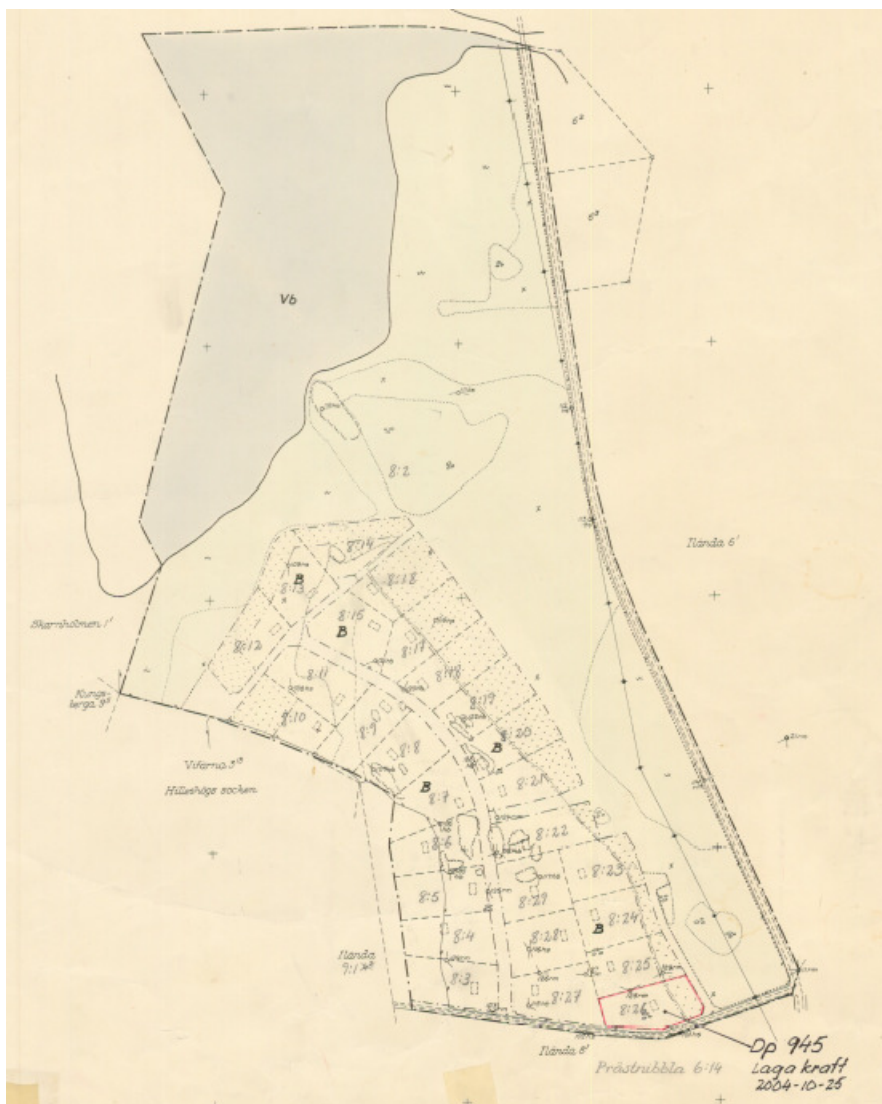
Den berörda fastigheten ägs av sökanden, privatperson.



Ortofoto över området (2012).

Detaljplaner

Iländavik omfattas av en byggnadsplan som fastställdes 1956-07-17. Byggrätten per tomt är 65 kvm för huvudbyggnad och 30 kvm för komplementbyggnad. En av tomterna i området har en nyare detaljplan (laga kraft 2004-10-25), som medger en total högsta byggnadsarea på 250 kvm.



Utdrag ut gällande detaljplan (byggnadsplan) för området.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området försörjs idag via enskilda brunnar och avloppsanläggningar.

Tidigare ställningstaganden och bestämmelser

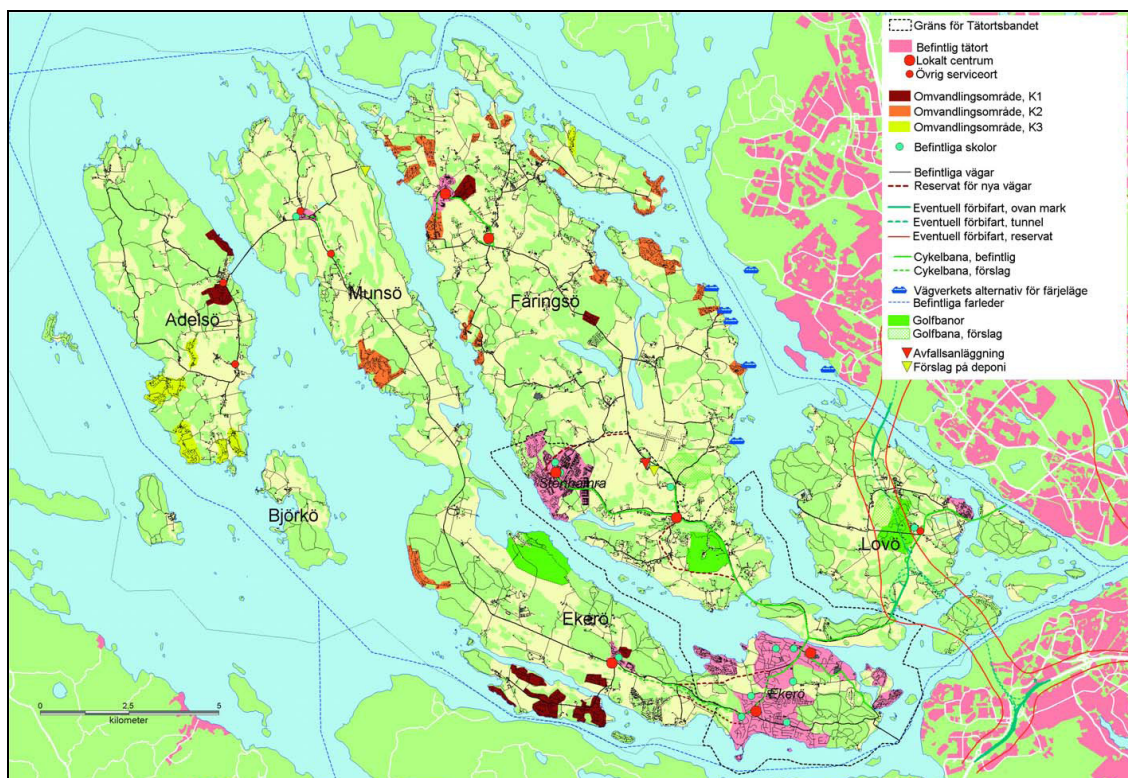
Översiktsplanen

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

En attraktiv boendemiljö kräver förutom bra bostäder och god närmiljö utan störningar, även enligt översiktsplanen 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.

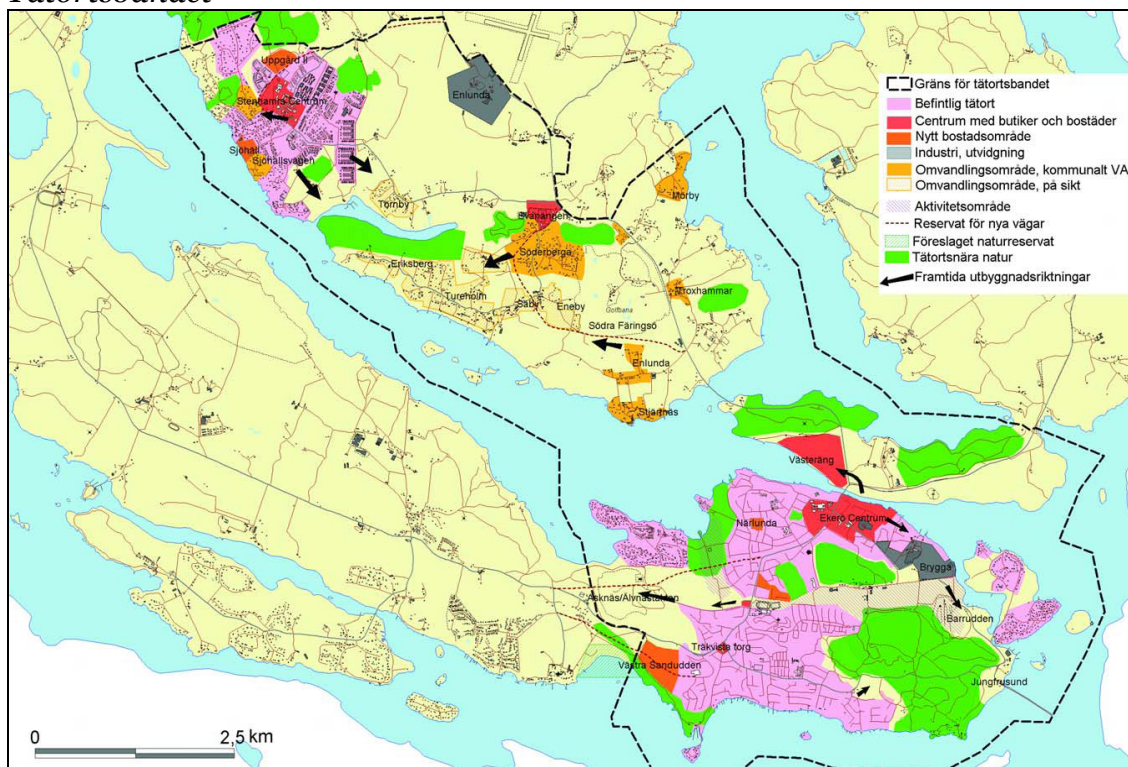
I översiktsplanen framförs att den största satsningen på utbyggnad av bostäder ska ske inom *Tätortsbandet*, från Ekerö centrum med Träkvista och Sandudden

via Västeräng och Södra Färingsö till Stenhamra. I området finns bra förutsättningar för utveckling med goda kommunikationer och väl utvecklad service.



Markanvändning

Tätortsbandet



Markanvändning, Tätortsbandet

Inom kommunen finns ett stort antal områden som ursprungligen har varit avsedda för säsons- och fritidsboende men där permanentning och omvandling till åretruntboende skett successivt. Inom flera av dessa områden måste nu högre krav ställas på VA-försörjning, vägstandard m.m. De områden som har förutsättningar för eller särskilda behov av utveckling/åtgärder har delats in i tre kategorier:

- K1-område – områden som bör anslutas till det kommunala VA-systemet pga. goda förutsättningar för åretruntboende alternativt särskilda problem,
- K2-område – områden där gemensam VA-lösning kan komma att krävas för ny bebyggelse pga. problem med att lösa tillgång till vatten och/eller avlopp annars kan uppstå,
- K3-område – områden där enskilda lösningar godtas fortsättningsvis pga. trycket på permanentning är måttligt. Gemensam VA-lösning kan bli nödvändig vid större förändringstryck.

Det nu aktuella området för planbesked ingår i ett sk K2-område. VA-planen har upprättats som kompletterar och konkretiserar översiktsplanen inom vatten- och avloppsfrågan.

VA-plan

VA-planen för Ekerö kommun antogs av kommunfullmäktige 2013-03-26. Den har utarbetats för att utgöra ett strategidokument som tillsammans med vattenöversikten kommer att vara det viktigaste underlaget för vattenfrågor vid framtida revidering av översiktsplanen. VA-planen ligger även i linje med nu gällande översiktsplan. I och med att VA-planen blev antagen av kommunfullmäktige blir de riktlinjer som ingår i planen styrande för inriktningen på det långsiktiga VA-arbetet i kommunen. Detsamma gäller de åtgärder i kommunens handlingsplan för VA som föreslås på kortare sikt.

VA-planen har ett dubbelt syfte. Dels ska den vara ett planeringsunderlag vid kommande revideringar av översiktsplanen eller då man ska ta fram en helt ny översiktsplan. Dessutom ska VA-planen effektivisera de berörda enheternas löpande arbete med frågor som har koppling till VA-försörjningen. Detta sker genom att VA-planen tydliggör de förhållningssätt som ska präglade kommunens ärendehantering.

Enligt handlingsplan för VA (del 3 av VA-planen) är Iländavik ett område som inte kommer förses med kommunalt vatten- och avloppsnät inom 10 år. Utbyggnad är enligt VA-planen angiven på längre sikt, dvs perioden 2023-2030 och troligen den bortre halvan av perioden.

VA-planen anger att inom dessa områden där kommunalt VA ska byggas ut på längre sikt bör inga ändringar av befintliga detaljplaner som innebär utökade byggrätter göras.

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

Enligt PBL 5:5 ska i ett planbesked framgå om kommunen avser att inleda en planläggning eller inte. Om kommunen inte avser att inleda en planläggning, ska kommunen i planbeskedet ange skälen för det.

Stadsarkitektkontoret bedömer att kommunen inte avser att inleda en planläggning av Ilända 8:13.

Skäl

Iländavik är ett av kommunens fyrtiotal så kallade omvandlingsområden, som övergår från fritidsboende till åretruntboende. Det finns drygt 250 tomter av liknande karaktär som Ilända 8:13 inom gällande byggnadsplaner på norra Färingsö.

Enligt kommunens översiktsplan (antagen 2005-12-13), samt även VA-plan (antagen 2013-03-26) ska inga ändringar av befintliga detaljplaner (byggnadsplan) göras som innebär en utökad byggrätt i denna typ av områden, där kommunalt vatten- och avloppsnät inte är tänkt att byggas ut de närmsta 10 åren. I dessa tomtområden som ursprungligen varit avsedda för fritidsboende, men där fler och fler valt att bo permanent, är att det ofta är korta avstånd mellan dricksvattenbrunnar och avloppsanläggningar. Detta kan vid ytterligare permanentning leda till problem.

Att detaljplanen har ändrats för en fastighet i området förändrar inte ställningstagandet då ändringen skedde 2004, dvs före översiktsplanen 2005.

STADSARKITEKTKONTORET

Johan Andrade Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef

Monika Stenberg
Planchef