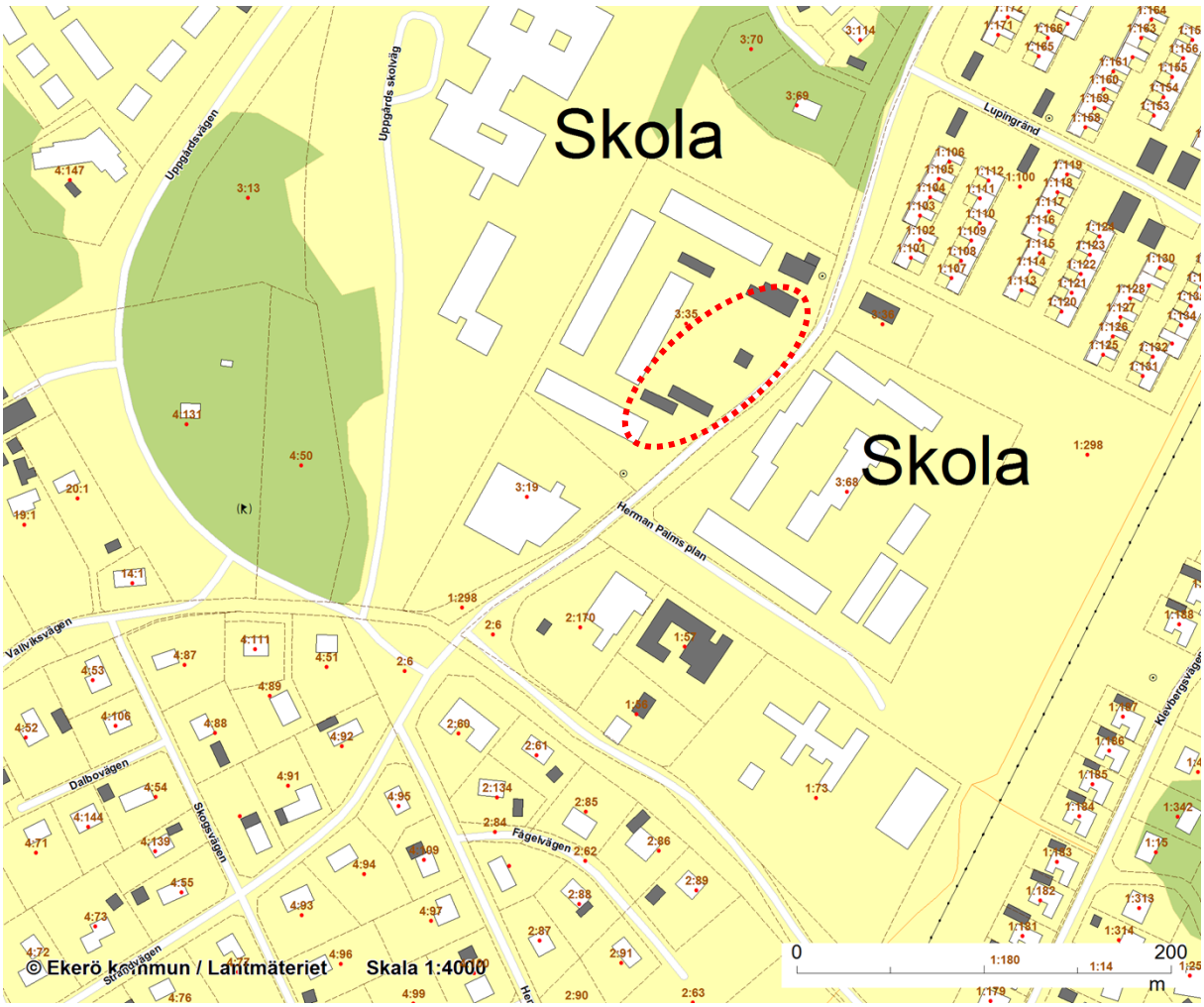
EKERÖ KOMMUN

2014-11-13

Ansökan om planbesked enligt 5 kap. 2-5 §§ PBL, för Stockby 3:35

Stockholms län

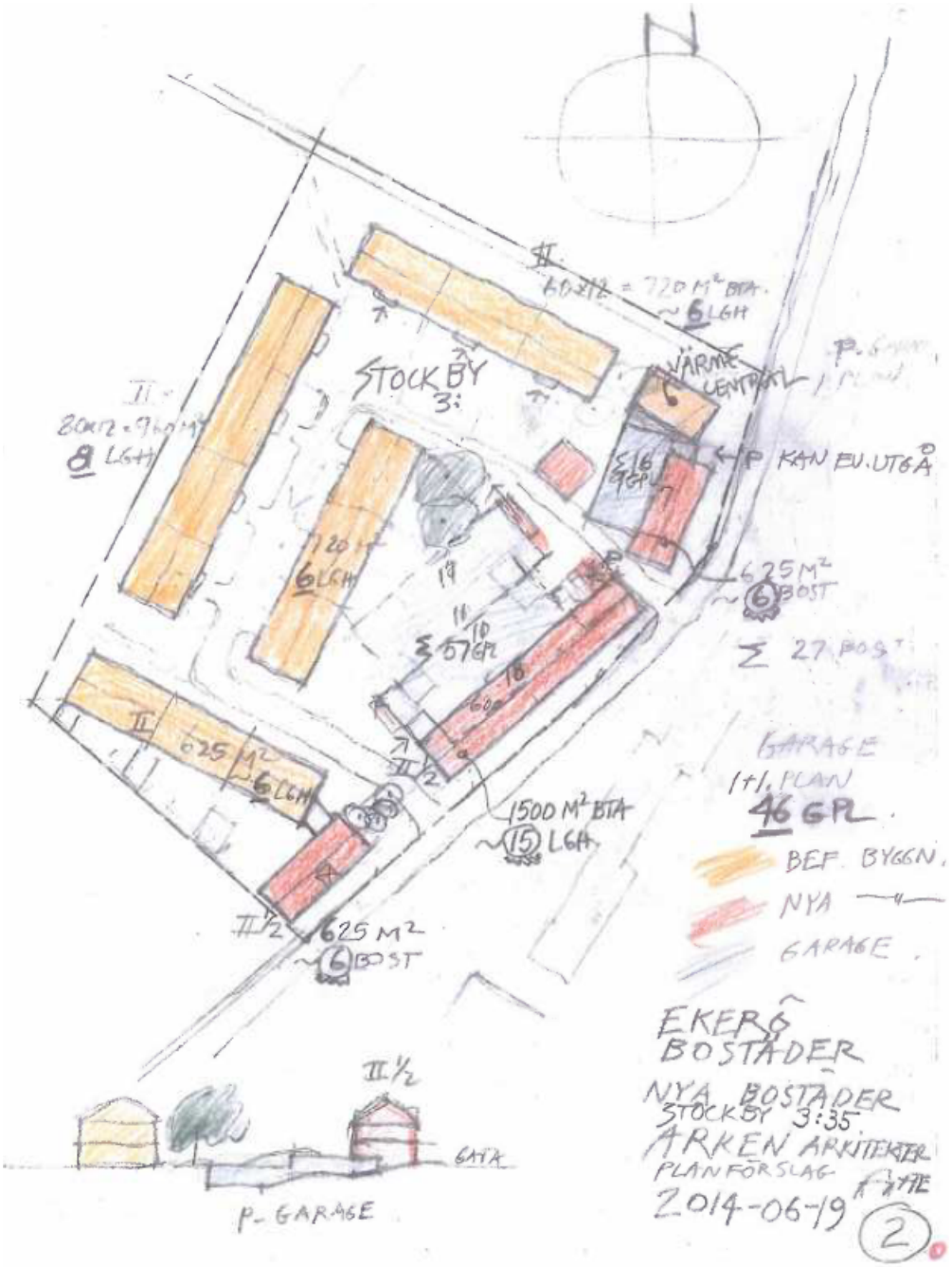


Fastighetskartan – Avgränsning enligt ansökan markerad.

Begäran om planbesked

Begäran om planbesked har inkommit från ägarna till fastigheten Stockby 3:35 (AB Ekerö bostäder), 2014-08-15.

Ansökan avser att ny detaljplan, som ersätter gällande detaljplan, upprättas så att befintliga garage och markparkering inom Stockby 3:35 kan ersättas med bostäder. Ansökan innehåller ett förslag med tre nya byggnader i 2,5 våningar med totalt 27 lägenheter samt parkeringsgarage.



Utdrag ur ansökan om planbesked.

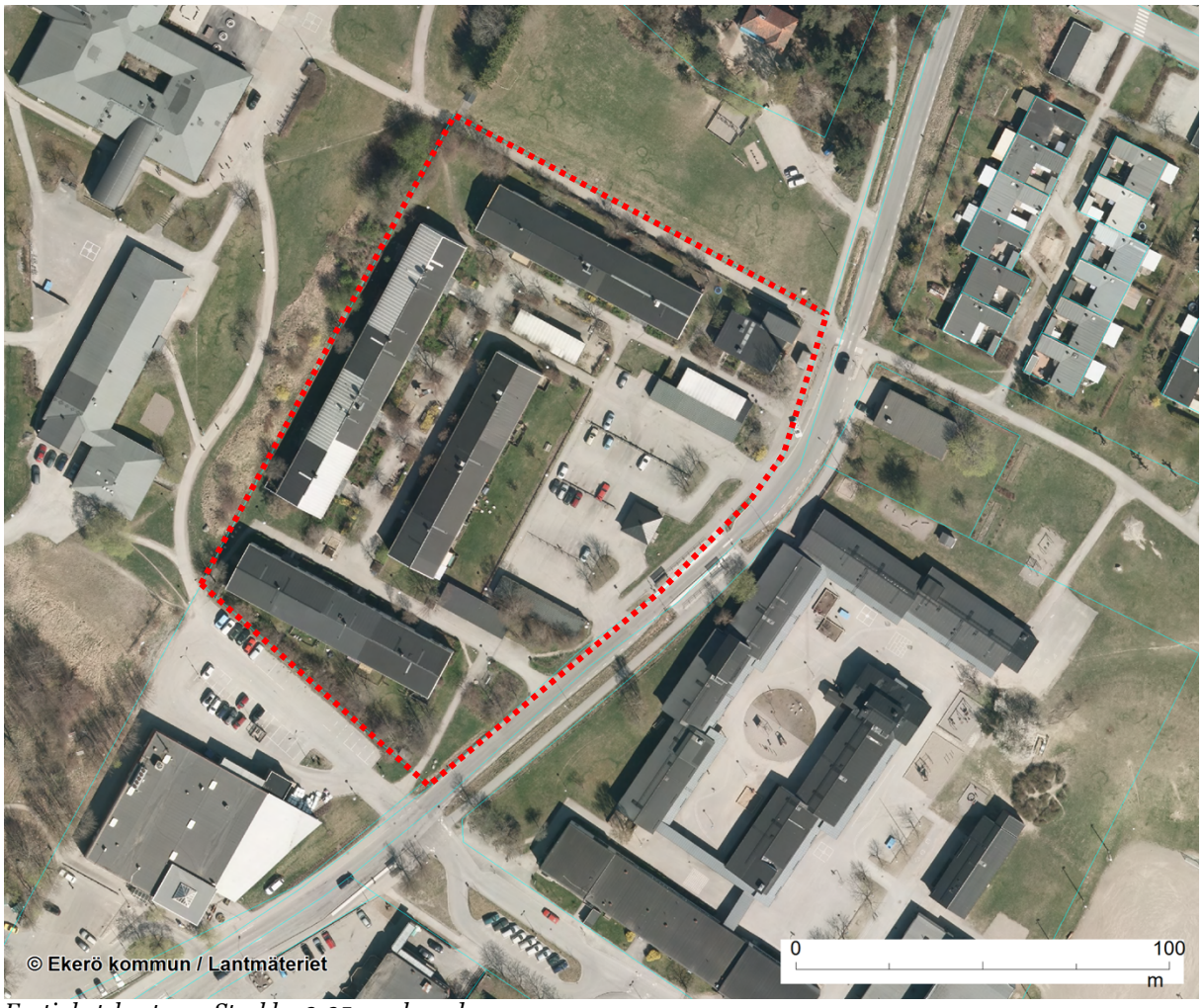
Bakgrund

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 direkt norr om Stenhamra centrum (Fårhagsplan). I öster gränsar Solbackavägen.



Fastighetskartan – Stockby 3:35 markerad.

Markägoförhållande

Den berörda fastigheten Stockby 3:35 ägs av AB Ekerö bostäder och omfattar ca 16 300 kvm.

Detaljplaner

För området gäller en detaljplan (stadsplan fastställd 1969-02-14). Den anger att marken får bebyggas med flerbostadshus i två våningar samt tillhörande parkering och panncentral. Bruttoarean är begränsad till 7650 kvm, vilket inte räcker för nybyggnation enligt ansökan. Ny detaljplan krävs för att möjliggöra byggnation enligt ansökan.

Teknisk försörjning

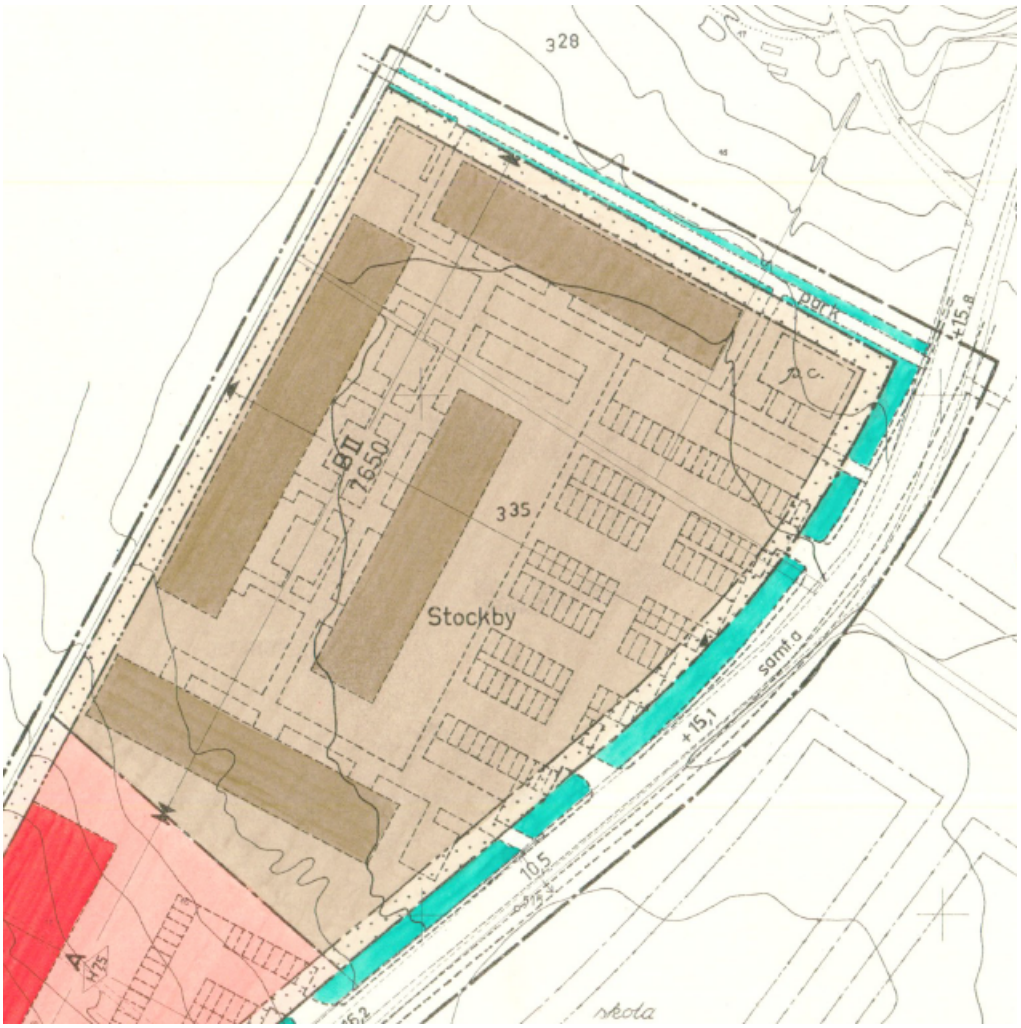
Vatten och avlopp

Kommunalt VA finns i området. Nya bostäder avses anslutas till befintligt VA-system. Kapaciteten är inte utredd.

Dagvatten

Inte utrett. Vid byggnation kommer sannolikt någon typ av fördröjning/rening av dagvatten krävas.

Uppvärmning
Idag värms bostäderna med egen panna i området.



Utdrag ur gällande detaljplan.

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

Fornlämningar
Området omfattas inte av kända fornlämningar enligt Fornsök, Riksantikvarieämbetet.

Trafik
Området för ansökan angörs från Solbackavägen. Föreslagen bebyggelse ligger parallellt med Solbackavägen i dess direkta närhet.

Störningar
Buller från motorfordonstrafiken måste utredas för att se om det är lämpligt att bebygga marken med bostäder. Avstegsfall skulle eventuellt kunna gälla vid hantering av buller då området ligger mycket centrumnära. Störningar från befintlig panna bör också utredas i en planprocess.

Tidigare ställningstaganden och bestämmelser

Översiktsplanen

Översiktsplanen för Ekerö kommun antogs av kommunfullmäktige den 13 december 2005 och aktualitetsförklarades den 25 maj 2010 samt 2014-06-17.

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.

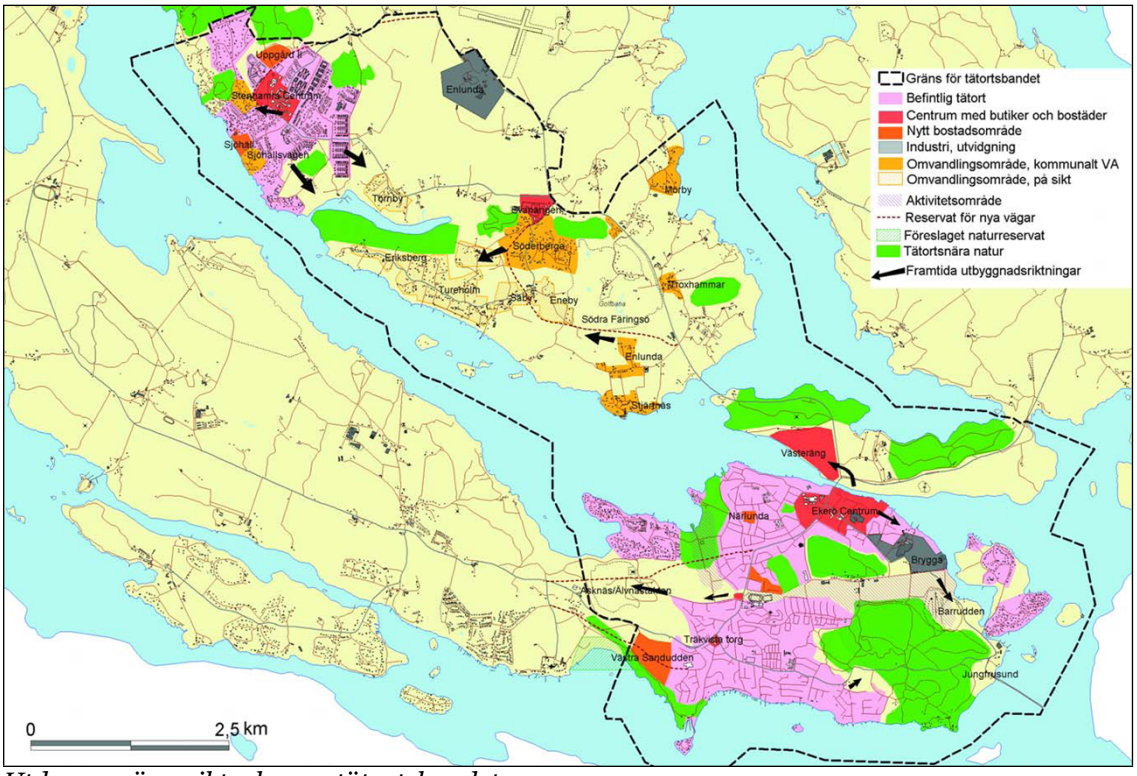
Riksintressen/mark- och vattenregleringar

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 försämras samt att åtgärdsprogram ska upprättas och genomföras.



Utdrag ur översiktsplanen, tätortsbandet.

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 är lämpligt att arbeta vidare med och föreslår att kommunen avser att inleda en planläggning för Stockby 3:35.

Förutsättningar som talar för en planläggning

Planbeskedet ligger i linje med översiktsplanens övergripande inriktning att den största satsningen av bostäder ska ske inom tätortsbandet/lokala centrum/serviceorter. I Stenhamras centrala delar förordar stadsarkitektkontoret en tätare bebyggelse, dvs lägenheter, gärna med verksamheter i bottenvåning.

Stadsarkitektkontoret bedömer att förslaget är lämpligt att arbeta vidare med. Ett tillskott av lägenheter i centrumnära läge är en lämplig markanvändning. Stadsarkitektkontoret förordar att ny bebyggelse bör planeras för en eventuell framtida anslutning till närvärme vid en utbyggnad av närvärmenätet.

Skäl att inte inleda en planläggning

Projektet är inte direkt utpekat i gällande översiktsplan. En planläggning måste samordnas med planeringen för den övriga utvecklingen av Stenhamra centrum. Särskild den sydligaste föreslagna byggnadens placering kan påverka förändringar runt torget och bör studeras särskilt.

Stadsarkitektkontoret ser att buller och eventuella störningar från befintlig panna kan innebära begränsningar i projektet och bör utredas i tidigt skede.

Konsekvenser

Ekonomiska förutsättningar

De nya bostäderna är ett tillskott vilket för med sig behov av kommunal service. Om projektet påbörjas om ett antal år bedöms det inrymmas i det allmänna bostadsbyggandet enligt översiktsplanen, dvs ca 140 nya bostäder per år. Inför en start ca år 2018 bör projektet stämmas av mot då aktuell bostadsprognos eftersom aktuellt projekt kan innebära ett överskridande av 140 bostäder per år.

Kostnader för upprättande av detaljplan regleras i planavtal med den som initierat ärendet. Exploateringsavtal tecknas med fastighetsägaren innan detaljplanen antas.

Preliminär behovsbedömning

Preliminärt bedöms förslaget inte innebära betydande miljöpåverkan.

Hantering vid positivt planbesked

Planprioritering

Ärendet bedöms ha ett medelhögt 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.

Ärendet bör behandlas tillsammans med pågående planuppdrag för Stenhamra centrum. Om ärendet inte ingår i samma detaljplan som övriga delar av Stenhamra centrum bedöms en detaljplan för Stockby 3:35 kunna tas upp för beslut om antagande ca år 2020.

Planförfarande

Detaljplanen bedöms hanteras med normalt planförfarande.

STADSARKITEKTKONTORET

Johan Andrade Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef

Monika Stenberg
planchef