

Monika Stenberg  
Planchef  
monika.stenberg@ekero.se

Kommunstyrelsens  
arbetsutskott

## **Detaljplan för Mörby 1:18 - planbesked**

Dnr KS14/320-214

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att ge besked att kommunen avser att inleda en planläggning för Mörby 1:18.

Detaljplaneläggning av Mörby 1:18 bedöms kunna påbörjas tidigast år 2018 och leda fram till en antagen detaljplan år 2020.

### **Sammanfattning av ärendet**

Begäran om planbesked har inkommit från ägarna till fastigheten Mörby 1:18, 2014-10-27. Ansökan avser att ny detaljplan, som ersätter gällande detaljplan, upprättas så att Mörby 1:18 kan bebyggas med enbostadshus.

Området ligger i norra delen av Mörby på södra Färingsö, drygt 1 km öster om Svanhagen. Den berörda fastigheten Mörby 1:18 är 2231 kvm och är privatägd. Hela Mörby omfattas av detaljplan. I samband med upprättandet av gällande detaljplan (laga kraft 2006-09-14) tilläts avstyckning av tomter på minsta 1000 kvm för de markägare som var intresserade av styckning och det i övrigt var lämpligt med en förtätning. Mörby 1:18 bedömdes inte lämplig för bostad pga fornlämningsområde och markerades i sin helhet med sk ”prickmark”, dvs mark som inte får bebyggas. Genomförandetiden för gällande detaljplan löper till 2021-09-14.

Detaljplanen för Mörby har ersatts med nyare detaljplaner för enstaka fastigheter, så att dessa blivit delbara, med minsta



tomtstorlek på 1000 kvm. Uppdrag att upprätta detaljplan finns för fastigheterna Mörby 1:43, 1:44 inom samma detaljplan.

Den västra delen av Mörby 1:18 omfattas av fornlämning (RÅA Skå nr 64;1) enligt Fornsök, Riksantikvarieämbetet. Länsstyrelsen beslutade om att en arkeologisk förundersökning 2014-05-20 i avgränsande syfte skulle göras, på fastighetsägarens initiativ. Länsstyrelsen anger i sin bedömning att ”resultaten från den arkeologiska förundersökningen visade att den fornlämningsgräns /.../ som markerats vid tidigare inventering i stort sett stämde. En viss förskjutning av gränsen skedde inom tomtens norra del (se bilagd karta). Inga ytterligare gravar påträffades inom tomtens östra del.” Den nya avgränsningen innebär att en större yta än tidigare inte hindras från byggnation pga fornlämning.

Flygbuller från Skå flygfält kan påverka marken enligt ansökan. I samband med anmälan enligt miljöbalken, genom beslut i miljö- och byggnadsnämnden 2002-12-11 § 349, har flygbullerutredningar utförts (KM Akustikbyrå 2000-12-14). Där redovisas zoner där den maximala ljudnivån överskrider 70 dBA (se karta). Mörby 1:18 ligger strax utanför denna zon.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteutlåtande stadsarkitektkontoret, 2014-12-22

Utredning, 2014-12-22

### **Ärendet**

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 Mörby 1:18.

Planbeskedet ligger i linje med översiktsplanens övergripande inriktning att den största satsningen av bostäder ska ske inom tätortsbandet/lokala centrum/serviceorter.

Stadsarkitektkontoret hade troligen varit positiv till byggnation på Mörby 1:18 när gällande detaljplan arbetades fram om fornlämningsområdet inte funnits. När undersökning visar att fornlämningsområdet har en mindre utbredning än tidigare visats bedömer stadsarkitektkontoret att tillräckligt stor byggbar yta finns för huvudbyggnad, garage och eventuellt ytterligare uthus.

Uppdragsbeslut för nya detaljplaner har lämnats för ytterligare fastigheter i Mörby inom samma detaljplan.

Marken omfattas av en relativt modern detaljplan. Genomförandetiden löper till 2021-09-14 och dessförinnan är kommunen restriktiv med ändringar, vilket innebär att kommunen kan komma att ompröva lämpligheten i att ändra detaljplanen om många negativa synpunkter inkommer.

För att säkerställa fornlämningen och till viss del även större tallar bör marklov för trädfällning övervägas utöver nu gällande förbud mot schaktning och ändring av markens nivå.

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

Preliminärt bedöms förslaget inte innebära betydande miljöpåverkan.

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.

Om positivt planbesked ges bedöms en ny detaljplan kunna påbörjas tidigast år 2018 och leda fram till en antagen detaljplan år 2020.

Detaljplanen bedöms kunna hanteras med enkelt planförfarande. Stadsarkitektkontoret föreslår att byggnadsnämnden ger uppdragsbeslut och hanterar planprocessen.

Johan Andrade Hagland  
Miljö- och stadsbyggnadschef

Monika Stenberg  
Planchef

**Beslutet expedieras till**  
Stadsarkitektkontoret