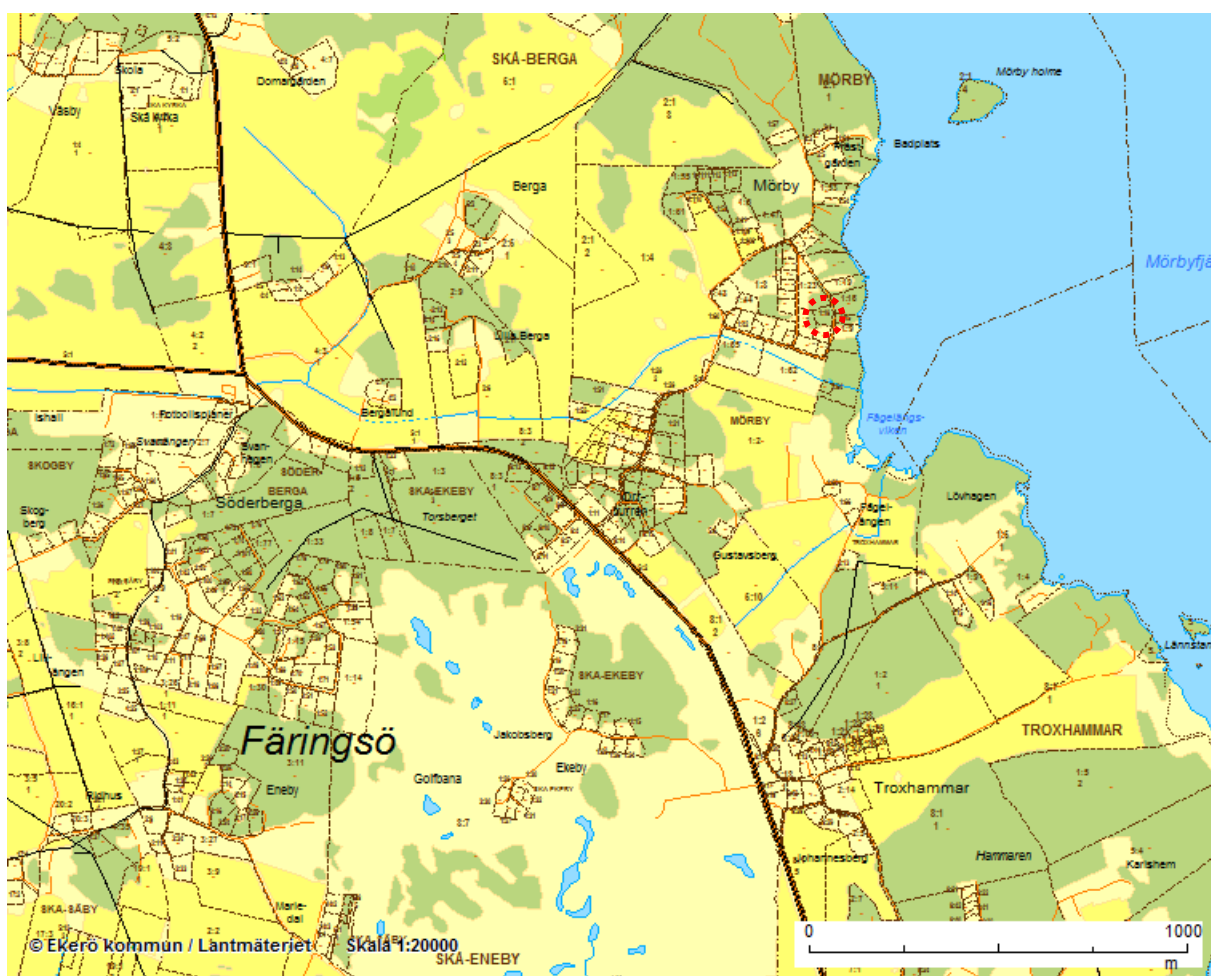


2014-12-22

Ansökan om planbesked enligt 5 kap. 2-5 §§ PBL, för Mörby 1:18

Stockholms län



Fastighetskartan – Avgränsning enligt ansökan markerad.

Begäran om planbesked

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.

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 norra delen av Mörby på södra Färingsö, drygt 1 km öster om Svanhagen.

Markägoförhållande

Den berörda fastigheten Mörby 1:18 är 2231 kvm och är privatägd.

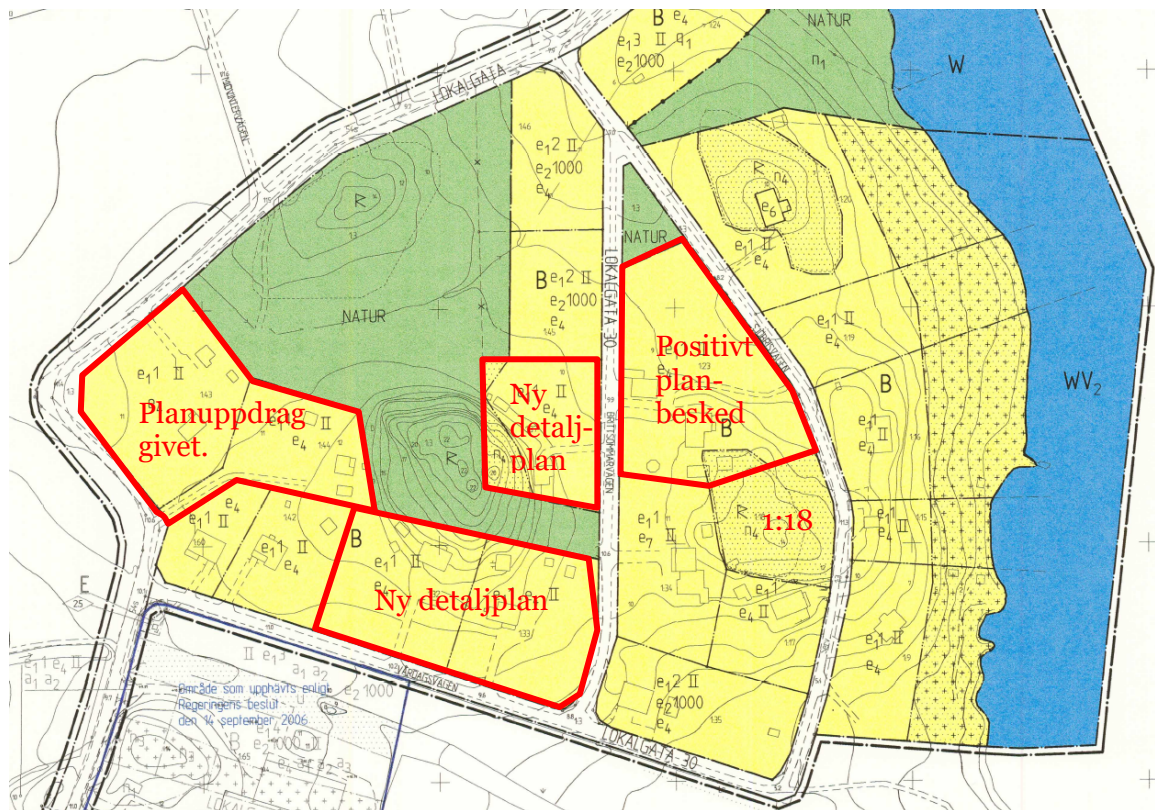


Fastighetskartan – Mörby 1:18 markerat. Röda ytor markerar kända fornlämningsområden.


Detaljplaner

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.



Utsnitt ur gällande detaljplan. Ändringsuppdrag markerade.

-  Marken får inte bebyggas.
 n4 Förbud mot schaktning och ändring av markens nivå.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunalt VA finns i lokalgatan.

Dagvatten

I gällande detaljplan finns begränsningar med hänsyn till dagvattenavrinningen mot diket i väster (Berga-Mörby).

Bygglov får, för byggnad inom nyfyllkommande fastighet i de delar som avvattnas genom dike och kulvert tillhörig Berga-Mörby dikesföretag, inte lämnas förrän funktion och fortbestånd har säkerställts för dike och kulvert.

Hur avrinning sker från Mörby 1:23 utreds under planprocessen.

Natur

Ekerö kommuns naturinventering 2002 pekar inte ut något område i anslutning till marken för ansökan. Fastigheten utgörs av en mindre tallskog på hållmark och morän.

Fornlämningar

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.



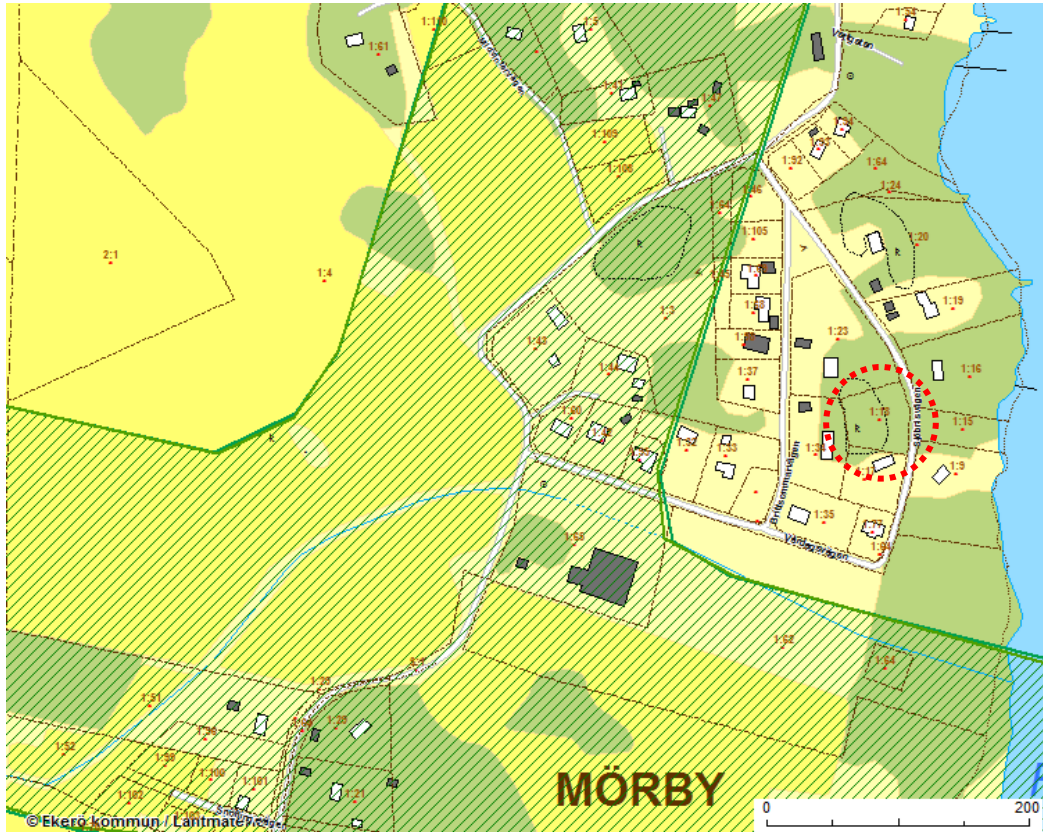
Röd markering är befintlig avgränsning av fornlämning. Svart streckad linje avser Länsstyrelsens nya avgränsning (Stadsarkitektkontorets tolkning). Streckad vit linje anger buffertzoon 5 meter från fornlämning och 4 meter mot gata.

Trafik

Området för ansökan angörs från Färentunavägen, via Mörbyvägen, Vårdagsvägen. Angöring till 1:18 sker från Sjöbrisvägen.

Störningar

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 Akustikbyrån 2000-12-14). Där redovisas zoner där den maximala ljudnivån överskrider 70 dBA (se karta). Mörby 1:18 ligger strax utanför denna zon.



Streckat område innebär enligt bullerutredningen högre värden än riktvärde.

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.

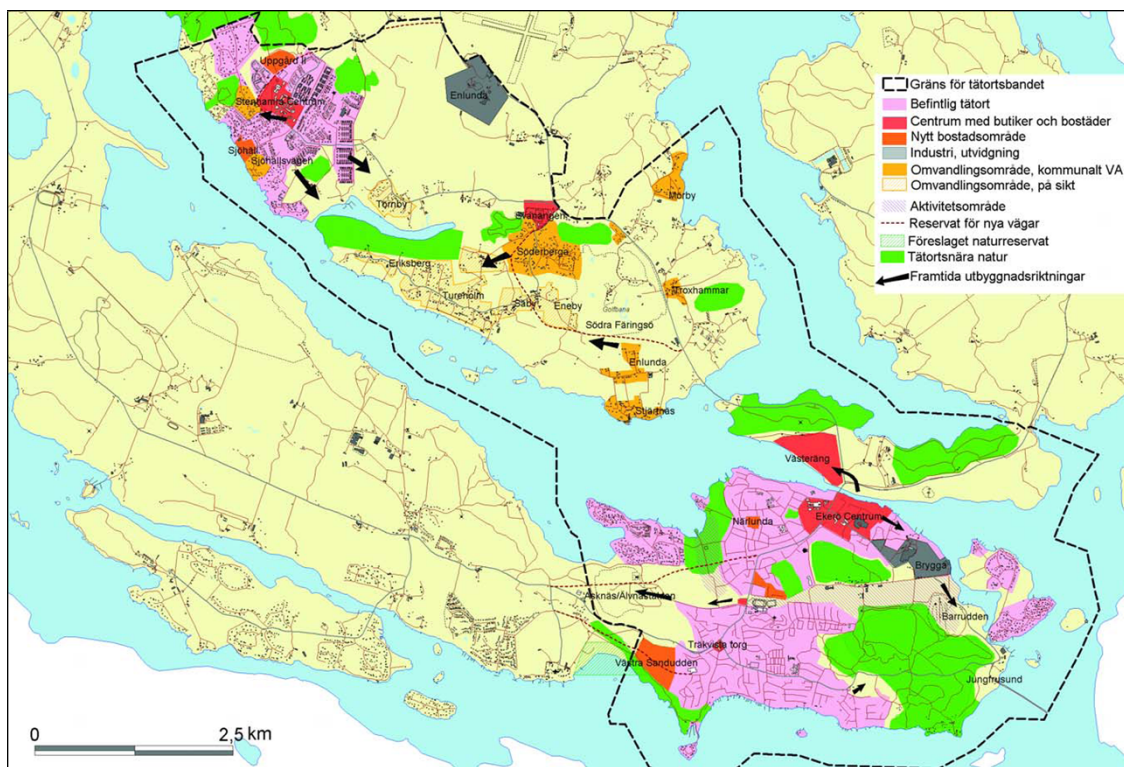
Riksintressen/mark- och vattenregleringar

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 försämrats samt att åtgärdsprogram ska upprättas och genomföras.



Utdrag ur översiktsplanen, tätortsbandet.



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 förslaget enligt ansökan är lämpligt att arbeta vidare med och föreslår att kommunen avser att inleda en planläggning för Mörby 1:18.

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.

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.

Skäl att inte inleda en planläggning

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 trädfallning övervägas utöver nu gällande förbud mot schaktning och ändring av markens nivå.

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. 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 lågt 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.

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

Planförfarande

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

STADSARKITEKTKONTORET

Johan Andrade Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef

Monika Stenberg
planchef