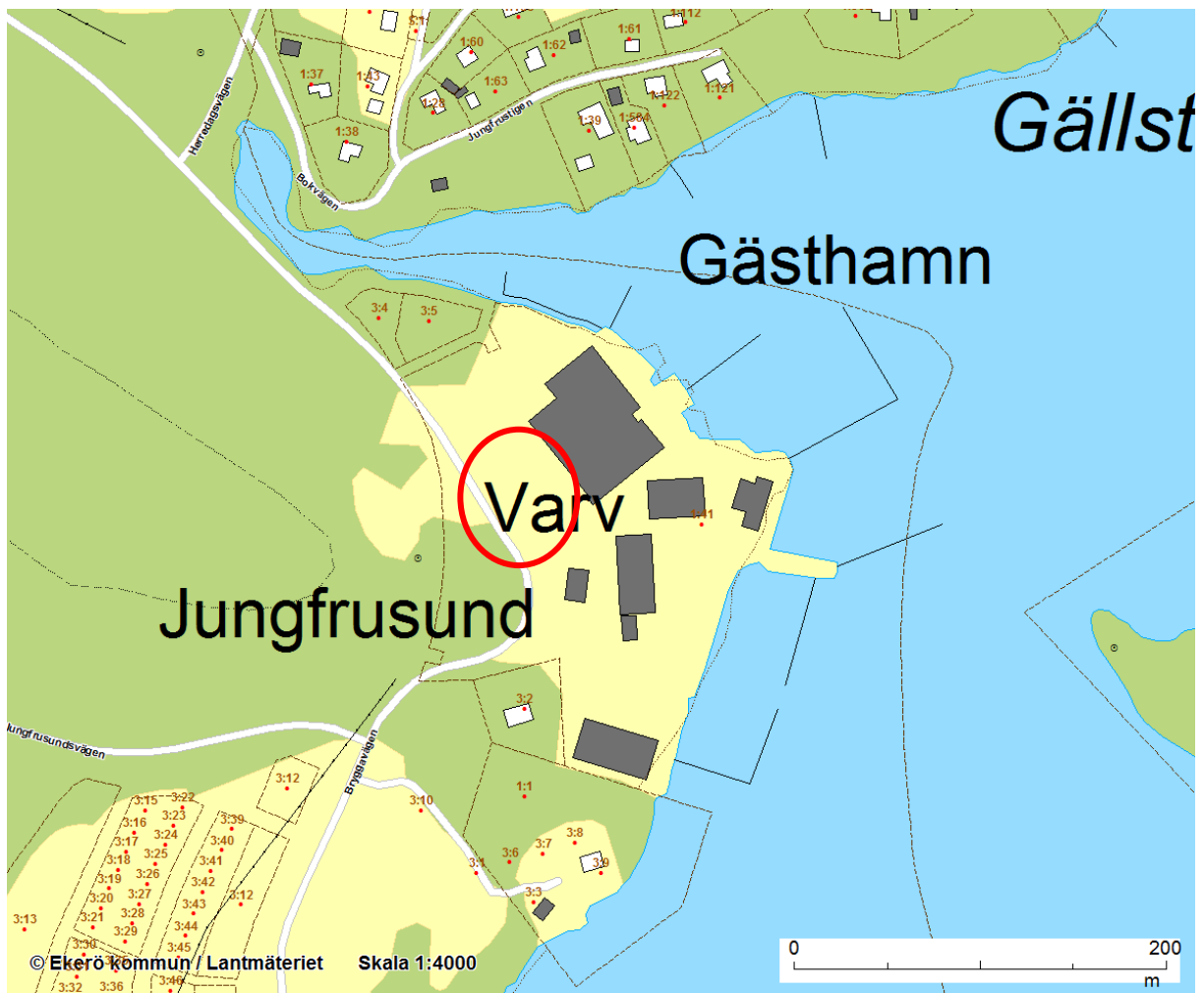


2015-11-26

Ansökan om planbesked enligt 5 kap. 2-5 §§ PBL, för del av Ekebyhov 1:41

Stockholms län



Fastighetskartan – Avgränsning av utredningsområdet ungefärligt markerat.

Begäran om planbesked

Begäran om planbesked har inkommit från ägaren till fastigheten Ekebyhov 1:41, 2015-08-28. Ansökan avser att kunna bebygga marken med småindustri (rosteri).

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 på östra Ekerö, öster om Bryggavägen och omfattar del av Jungfrusunds marina.

Detaljplaner

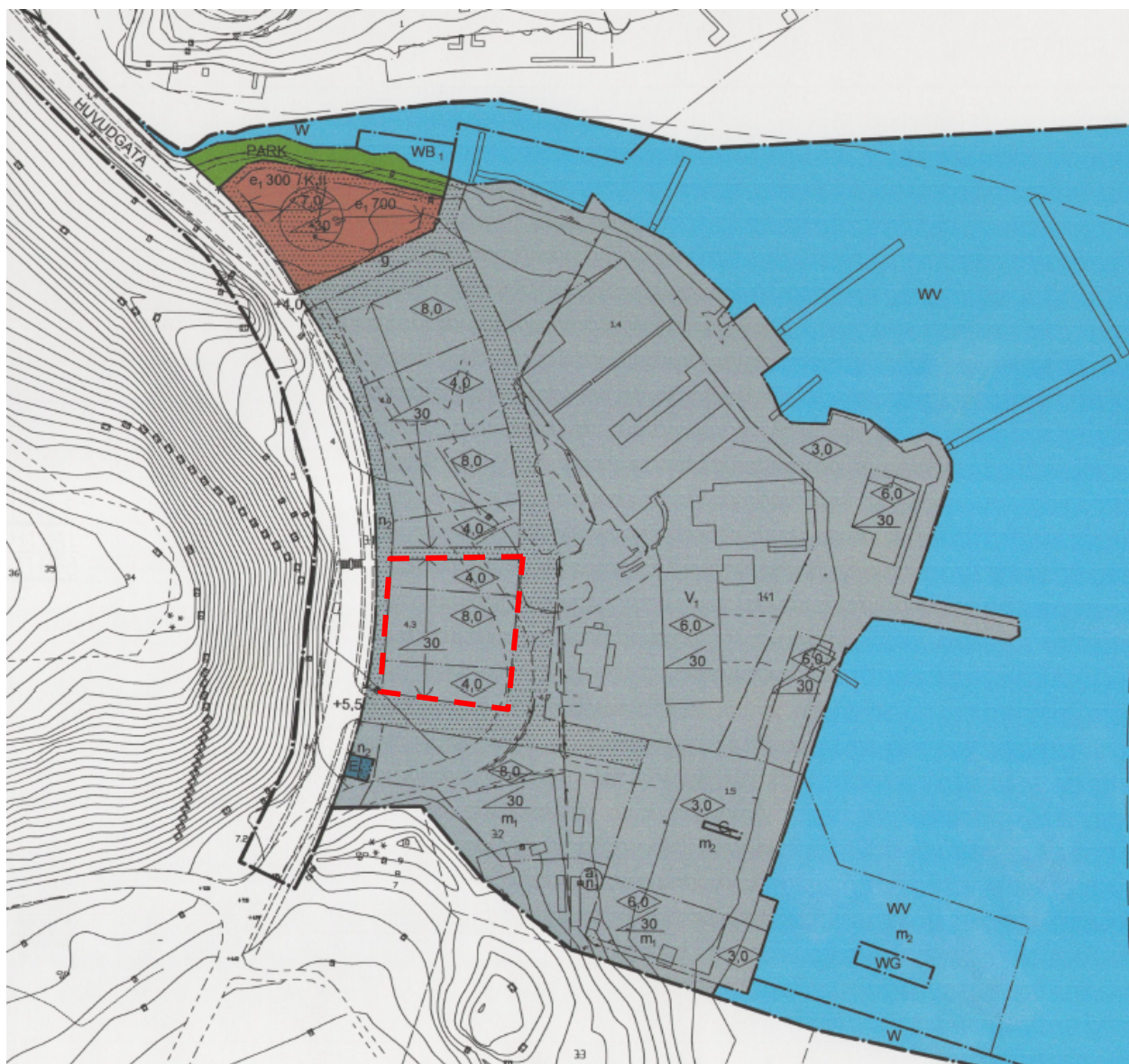
För Tappstund 1:41 gäller en detaljplan, som vann laga kraft 2013-03-06.

Den anger att aktuellt markområde får användas som marina (V1). Marinan får enligt bestämmelserna inte delas i flera fastigheter. Syftet var att långsiktigt säkra marken för varvsverksamhet, marina, samt utvidga med ytterligare mark västerut för marint ändamål.

Planbeskrivningen anger att en upprustning och utbyggnad av marinan planeras resultera i en "fullservicemarina" med gästhamn samt försäljning och tillverkning av båtar. Marinan ska också innefatta kontorslokaler, konferens- och festlokaler för uthyrning samt en restaurang med eventmöjligheter.

Eftersom annan verksamhet, enligt planbeskrivningen, kan tillåtas inom marina har småindustri/rosteri vid bygglovprövning ansetts vara förenligt med syftet med planen, såväl till den begränsade omfattningen, som till områdets ändamålsenliga bebyggande, men åtgärden har ansetts utgöra en liten avvikelse från bestämmelserna. Länsstyrelsen har emellertid i överprövning inte ansett att det är en sådan liten avvikelse, enligt 9 kap 31b§ PBL. Ärendet har inte slutligt avgjorts, men det har föranlett denna ansökan om planbesked.

Genomförandetiden för gällande detaljplan löper till och med 2018-03-06.



Utdrag ur gällande detaljplan. Röd gräns markerar området där ny detaljplan önskas enligt ansökan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten- och spillvattennät finns framdragen till området. Kapaciteten är inte utredd.

Trafik

Bryggavägen avses rätas ut i enlighet med detaljplanen.

Tidigare ställningstaganden och bestämmelser

Översiktsplanen

Översiktsplanen för Ekerö kommun antogs av kommunfullmäktige den 13 december 2005 och aktualitetsförklarades 2010-05-25 samt 2014-06-17.

Översiktsplanen anger (ÖP sid 77) att "Varvsverksamhet pågår i Jungfrusund, Stjärtnäs och Ilända. Det är viktigt att verksamheten på dessa platser kan fortsätta. Även

befintliga hamnar, båtuppläggningsplatser och andra marinor ska ges möjligheter att utvecklas, eftersom främst fritidstrafiken – men i vissa avseenden även yrkestrafiken – i Mälaren ur ett långsiktigt perspektiv kommer att öka.”

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.

Förutsättningar som talar för en planläggning

Mark för olika typer av verksamheter är önskvärt på flera platser i kommunen. Ett rosteri kan antas ha liknande omgivningspåverkan som en varvsverksamhet och platsen är av den anledningen inte olämplig.

Skäl att inte inleda en planläggning

Enlig plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap 39 § får en detaljplan inte ändras eller upphävas före genomförandtidens utgång, om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Detta gäller dock inte om ändringen eller upphävandet behövs på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen.

Stadsarkitektkontoret bedömer det högst troligt att det finns sakägare som motsätter sig en ändring av detaljplanen och anser därför inte att detaljplanen bör ändras innan genomförandtidens utgång.

Stadsarkitektkontoret anser även att man bör vara restriktiv med att använda mark lämplig för varv/marina för annan verksamhet då sådana platser måste ligga sjönära och är svåra att skapa i nya lägen.

Hantering vid positivt planbesked

Planprioritering

Ärendet bedöms ha ett halvhögt kommunalt intresse. Verksamheter bedöms 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.

Om positivt planbesked ges bedöms en ny detaljplan kunna påbörjas tidigast år 2016 och i så fall leda fram till en antagen detaljplan år 2018. Antagandebeslutet bör inte tas innan genomförandetiden löpt ut. En sådan hög prioritering kräver, utifrån nuvarande resurser, ett politiskt ställningstagande att istället nedprioritera andra ärenden.

STADSARKITEKTKONTORET

Johan Andrade Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef

Monika Stenberg
Planchef