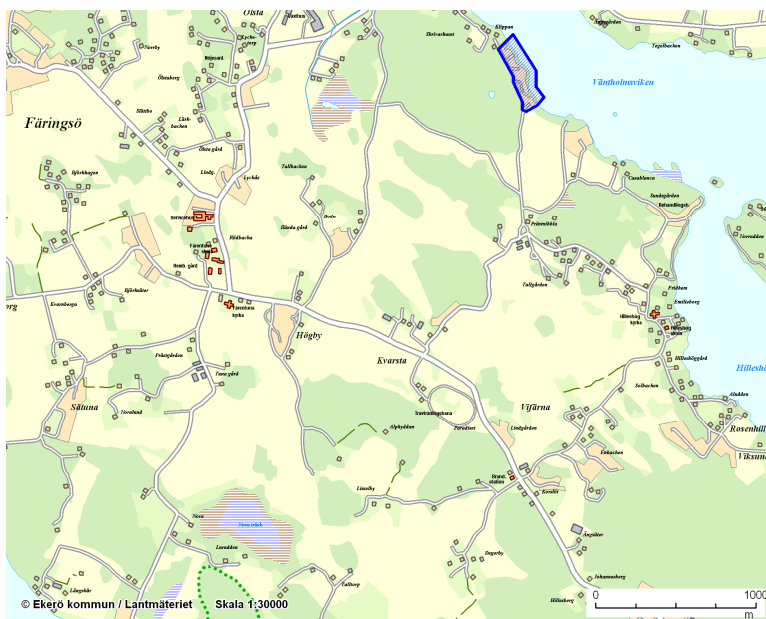


2015-12-22

Utredning om ändring av detaljplan för Prästnibbla 6:6 m fl

Dnr PLAN.2010.26



Översiktskarta – aktuellt område markerat med skraffering

Bakgrund

Prästnibbla Strands Samfällighet har till miljö- och hälsoskyddskontoret lämnat in en förfrågan om möjligheten att bygga ett gemensamt avloppsreningsverk för området Prästnibbla Strand. I skrivelsen anges att nuvarande avloppssystem inte håller den standard som krävs idag. En förfrågan år 2005 om att få installera slutna tankar avlogs med motivering ”Prästnibbla Strand ligger i ett planlagt område för fritidsbebyggelse och kommunen avser inte att ändra nuvarande planbestämmelser”.

Efter att miljö- och hälsoskyddskontoret fått in en till begäran om besked om reningsverk får installeras för permanentbebyggelse remitterade kontoret ärendet vidare till stadsarkitektkontoret. Miljö- och hälsoskyddskontoret efterfrågade således om att få besked om byggnadsnämnden är positiva till förslaget och är beredda att ompröva planbestämmelserna. Ärendet behandlades, 2008-11-05, i byggnadsnämnden där nämnden beslutade att meddela miljönämnden att byggnadsnämnden är positiva till att planbestämmelserna om att WC inte får installeras tas bort genom ändring. I beslutet förtydligas även att begäran om ändring av planen måste lämnas in av Prästnibbla Strands Samfällighet samt att planavtal kommer att krävas.

Stadsarkitektkontoret fick den 3 augusti 2010 in en skrivelse från Prästnibbla Strands Samfällighetsförening genom ordförande Stefan Blid. Ansökan omfattar gällande detaljplaneområde med fastigheterna Prästnibbla 6:6 samt Prästnibbla 6:20-6:48. I skrivelsen begär Prästnibbla Strands Samfällighetsförening om ändring av detaljplanen för att möjliggöra installation av WC inom byggnad. Ärendet behandlades i

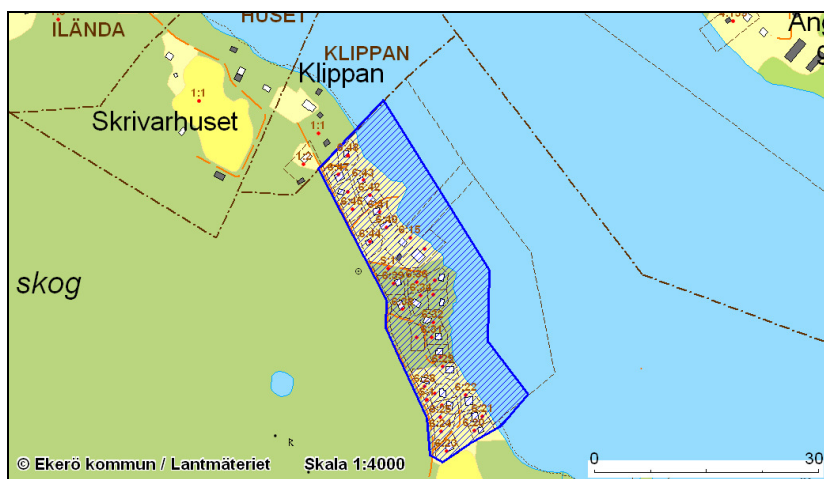
byggnadsnämndens arbetsutskott, 2010-09-01, och i byggnadsnämnden, 2010-09-16 §143. Byggnadsnämnden beslutade att uppdra åt stadsarkitektkontoret att redovisa samhällsekonomiska konsekvenser av en ändring av detaljplan. I beslutet finns ett yttrande från kommunledningsstaben där det påpekas att enligt översiktsplanen bör i princip alla bostäder i kommunen på sikt behandlas som permanentbebodda och därför kan det övervägas om Prästnibbla fortsättningsvis kan betraktas som ett undantag. En samordnad VA-anläggning skulle kunna utgöra en acceptabel lösning för samfälligheten, med hänsyn till miljön, enligt kommunledningsstaben.

Byggnadsnämnden beslutade 2011-12-07 § 330 att avvakta med beslut angående ändring av detaljplanen för Prästnibbla 6:6 m fl avseende bestämmelsen om wc. Beslutet bör invänta ställningstagande i den kommunövergripande VA-plan som är under framtagande. Beslutet tas med hänvisning till 1 kap 2 § plan- och bygglagen (PBL). Det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten. VA-planen antogs av kommunfullmäktige 2013-03-26.

Syfte

Syftet med planutredningen är att ange bakgrunden i ärendet av en ändring av gällande detaljplanebestämmelser för fastigheten Prästnibbla 6:6 m.fl.

Enligt ansökan önskar sökande, Prästnibbla Strands Samfällighetsförening, ändra gällande detaljplanebestämmelse för byggnadsteknik "WC får inte installeras" till att WC får installeras inom byggnad.



Karta över gällande detaljplan för området.

Detaljplan

För området finns gällande detaljplan (nr 930) som vann laga kraft 2000-05-04 och har en genomförandetid på 15 år. Av planbeskrivningen kan utläsas att avsikten med tidigare riktlinjer för området var att med hjälp av en lägre tillåten byggnadsarea förhindra en utveckling mot permanentboende. Enligt detaljplanen medges 60 kvm och komplementbyggnader får inte uppföras. De två största tomterna får dock bebyggas med max 150 kvm i huvudbyggnad och max 50 kvm i komplementbyggnader. I beskrivningen anges därtill att avloppsanläggningen är dimensionerad för fritidsbebyggelse med liten vattenförbrukning. Enligt planbestämmelserna får WC inte anordnas.

Översiktsplanen

Översiktsplanen för Ekerö kommun antogs av kommunfullmäktige den 13 december 2005. Hela Ekerö kommun ingår i riksintresset Mälaren med öar och strandområden.

För aktuellt område gäller inte några särskilda bestämmelser enligt översiktsplanen. Det är inte markerat som omvandlingsområde. Av översiktsplanen framgår att det finns behov av bostäder, men att dessa i första hand bör tillkomma inom Tätortsbandet. Området ingår inte i Tätortsbandet

Enligt översiktsplanen bör i princip alla bostäder i kommunen på sikt behandlas som permanentbebodda.

VA-plan

Ekerö kommuns VA-plan antogs av kommunfullmäktige 2013-03-26. Den anger var och i vilken takt det kommunala vatten- och avloppsnätet ska byggas ut. Prästnibbla strand är ett av ett 70-tal befintliga bebyggelsegrupper som idag helt eller delvis ligger utanför det kommunala verksamhetsområdet för VA. Dessa bebyggelsegrupper har kategoriserats och rangordnats utifrån vilket behov området har av att få sin vatten och avloppsförsörjning tillgodosedd genom kommunens allmänna VA-anläggning.

Prästnibbla strand anges som ett område med behov på längre sikt, dvs år 2023-2030. Inom denna typ av områden anger VA-planen att inga ändringar av befintliga detaljplaner som innebär utökade byggrätter bör göras. Nya planområden som innebär nya åretruntbostäder ska undvikas.

Fastigheternas areal / permanentningsgrad

De flesta fastigheterna inom området är små.

| Tomtarea (kvm) | Antal |
|-----------------------|------------------------------|
| Upp till 500 | 2 |
| 501-600 | 11 |
| 601-700 | 13 |
| 701-800 | 2 |
| 801- | 3 (Varav två större än 1000) |

Enligt äldre uppgifter från Prästnibbla Strands Samfällighetsförening är ca 50 % av fastigheterna permanentbostäder och antalet stiger varje år.

Enligt fastighetsregistret har nio av fastigheterna ägaren folkbokförd på adressen.

Ekonomiska förutsättningar

En preliminär bedömning av kommunalekonomiska konsekvenser vid eventuell detaljplaneändring har därmed genomförts för Prästnibbla Strand. Den preliminära kostnaden för att ansluta fastigheterna till det kommunala VA-nätet bedömdes år 2011 till ca 3500 Tkr. Andra sektorer som kan komma att påverkas vid ökad andel permanentboende är skola och förskola samt befintliga vägar till och från samt inom området. Färentuna skola och förskola är närmast beläget Prästnibbla Strand, dessa skolor är dock belastade idag. En utbyggnad för att öka skolkapaciteten för både skola och förskola i området bedöms således kunna behövas. Gällande infrastrukturen i området går Klippans väg, en grusad väg, från Prästnibbla. Denna bedöms dock inte påverkas i större grad, beroende på hur belastningen på vägen ökar kan vägstandarden behöva förbättras i framtiden.

Ställningstagande

Av översiktsplanen framgår att det finns behov av bostäder, men att dessa i första hand bör tillkomma inom Tätortsbandet eller övriga serviceorter. Prästnibbla strand ligger utanför dessa områden. Enligt översiktsplanen bör i princip alla bostäder i kommunen på sikt behandlas som permanentbebodda och att därför kan övervägas om det är skäligt att fortsätta att betrakta Prästnibbla som ett undantag, särskilt då knappt hälften av fastigheterna är permanent bebodda idag.

Inom planlagda områden avsedda för friliggande åretruntbostäder krävs numera tomtstorlekar på minst 1 000 kvm. De flesta tomterna inom detta område är mindre än 800 kvm. Fastigheterna inom området är alltså små med begränsad byggrätt. Denna har utnyttjats i maximal omfattning på några av fastigheterna.

Av ovan framgår att en del av tomterna inom området redan är permanentbebodda. En ändring av detaljplanen kommer troligtvis att innebära en snabbare permanentning av området. En ökning av byggrätterna på dessa små fastigheter är troligtvis inte möjligt.

Ärendet har diskuterats på tjänstemannanivå 2015-11-03. Beslutet om eventuell planändring bör tas av kommunstyrelsens arbetsutskott och inte i byggnadsnämnden. Stadsarkitektkontoret anser att VA-planen ska följas och ändring av detaljplanen inte utföras innan kommunalt vatten- och avloppsnät kan dras till området.

STADSARKITEKTKONTORET

Johan Andrade Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef

Monika Stenberg
Planchef