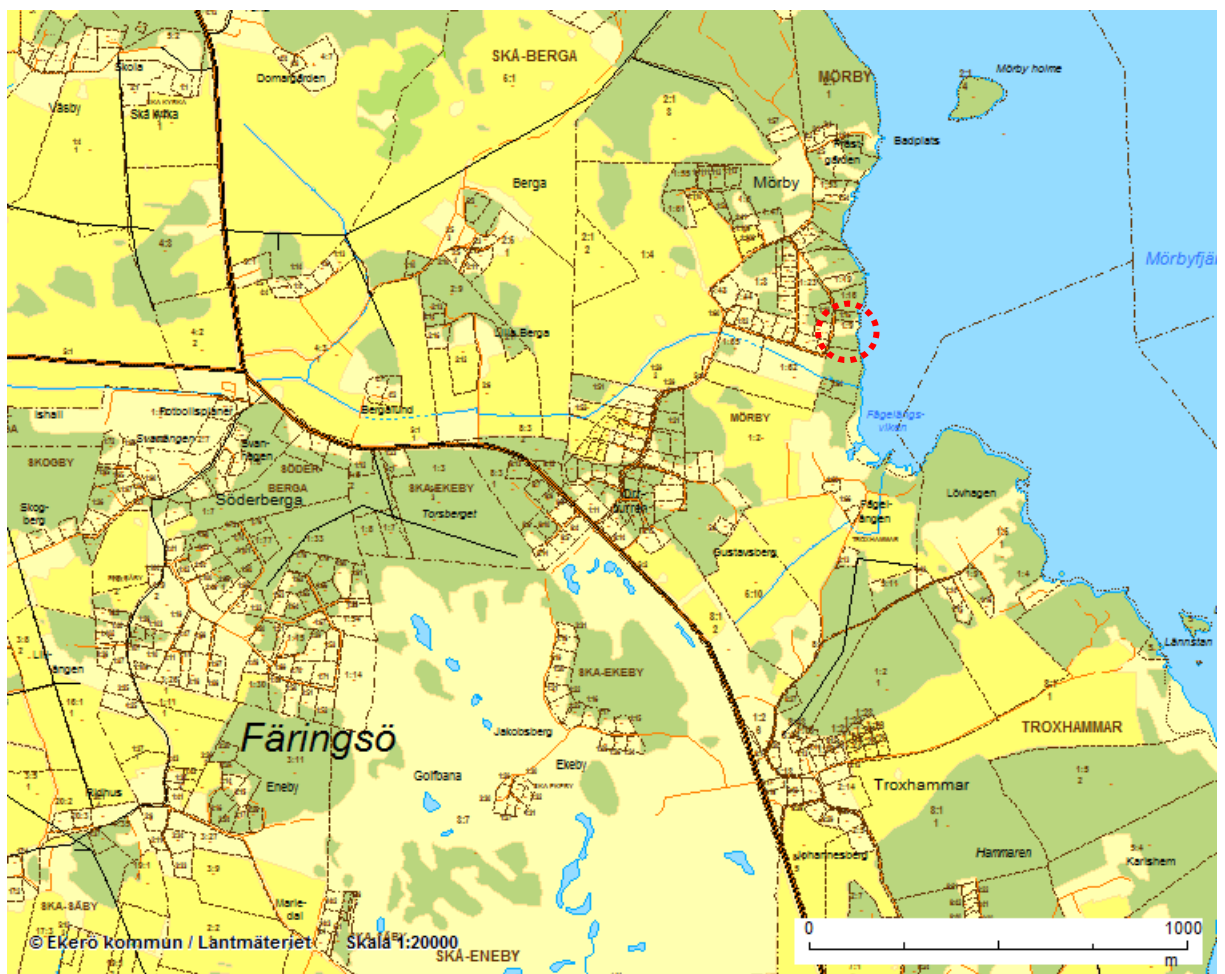


2016-06-01

Ansökan om planbesked enligt 5 kap. 2-5 §§ PBL, för Mörby 1:9

Stockholms län



Fastighetskartan – Avgränsning enligt ansökan markerad.

Begäran om planbesked

Begäran om planbesked har inkommit från ägaren till fastigheten Mörby 1:9, 2016-04-11.

Ansökan avser att ny detaljplan, som ersätter gällande detaljplan, upprättas så att Mörby 1:9 kan avstyckas till fler fastigheter om 1000 kvm.

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 1:9 är 4550 kvm och är privatägd. Vattenområde ingår ej.



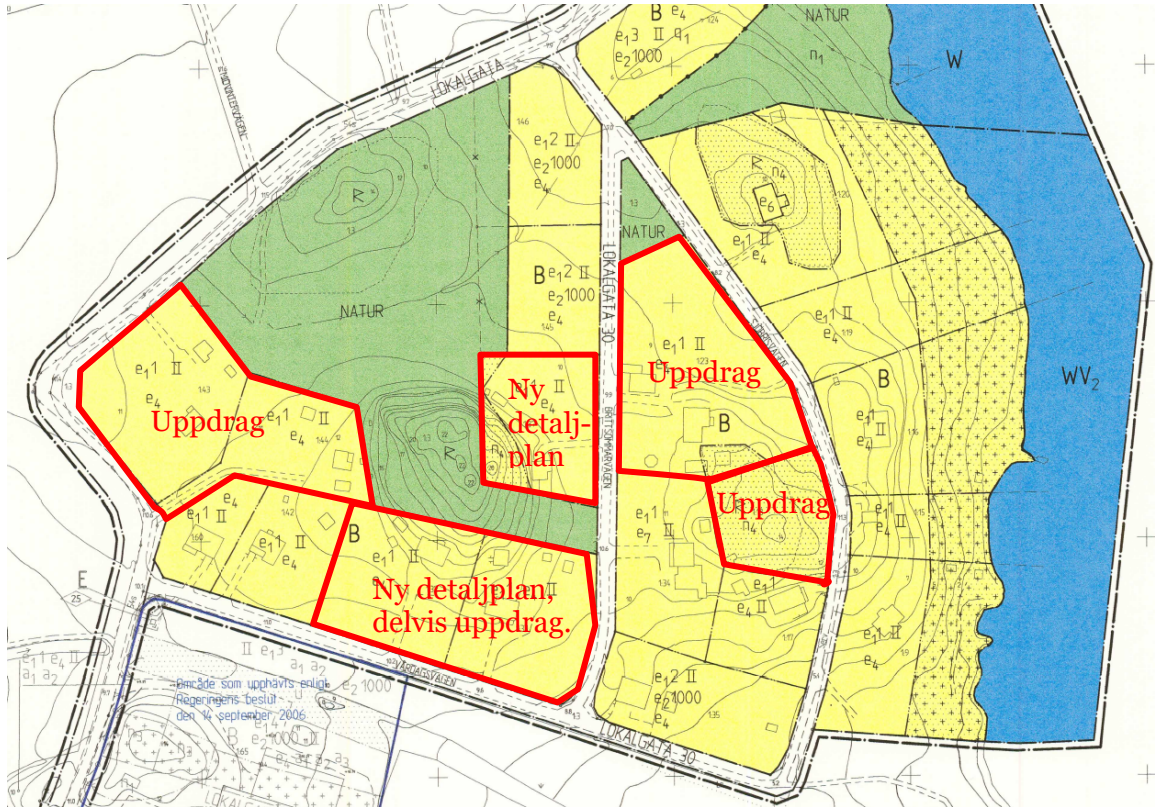
Fastighetskartan – Mörby 1:9 markerat.

Detaljplaner

Hela Mörby omfattas av detaljplan, som vann laga kraft 2006-09-14. Här 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. Därefter har ny detaljplan upprättats för dåvarande Mörby 1:32, 1:33 och 1:37 för att möjliggöra ytterligare

styckningsmöjligheter. Den nya detaljplanen vann laga kraft 2008-01-28. 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 1:18, 1:23, 1:33, 1:43 och 1:44 inom samma detaljplan.



Utsnitt ur gällande detaljplan för större delen av Mörby.

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 ny tillkommande 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 1:9 utreds under planprocessen.

Natur

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

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar inom Mörby 1:9 enligt Fornsök, Riksantikvarieämbetet.

Trafik

Området för ansökan angörs från Färentunavägen, via Mörbyvägen, Vårdagsvägen. Angöring till 1:9 sker från Sjöbristvägen.

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*

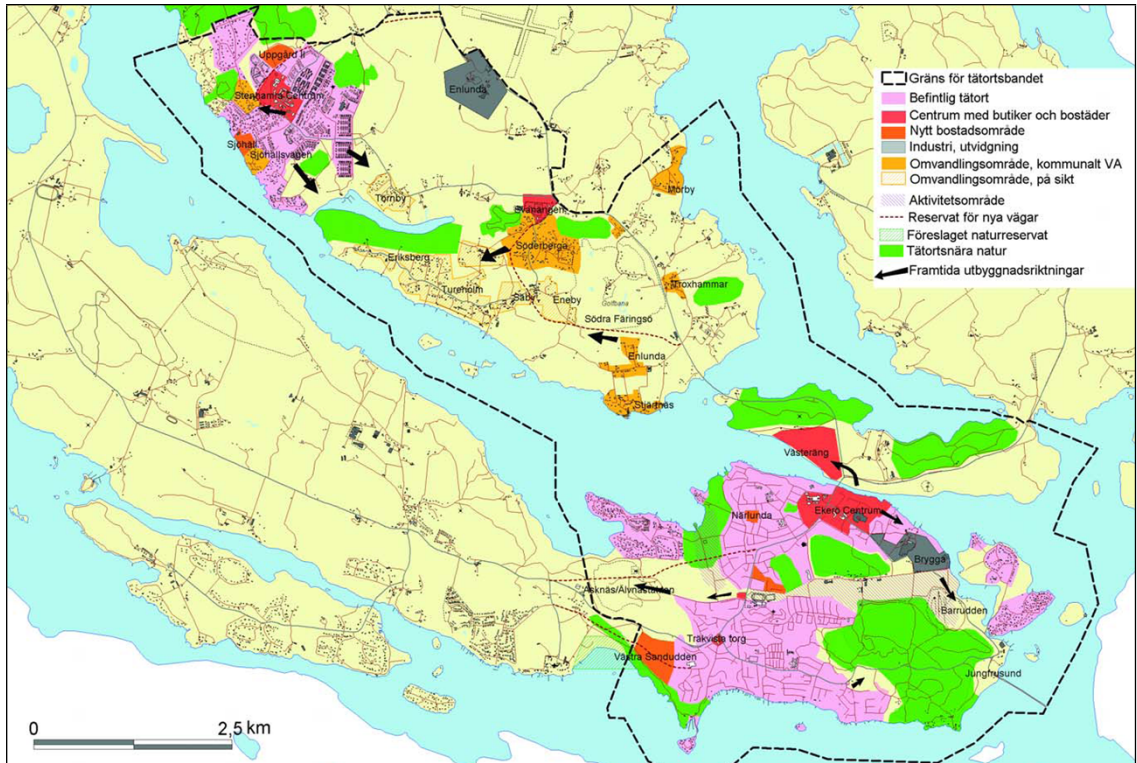
Hela Ekerö kommun ingår i riksintresset Mälaren med öar och strandområden med särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap 1-2 §§ MB, miljöbalken. Vilket innebär att med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i området, är Mälaren med öar och strandområden i sin helhet av riksintresse. Inom 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.

Strandskydd

Strandskyddet är i gällande detaljplan upphävt inom kvartersmark. Vid prövningen av en ny detaljplan återinträder strandskyddet inom en zon som sträcker sig 100 meter från strandlinjen.



Utdrag ur översiktsplanen, tätortsbandet.



Ortofoto 2012.

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 föreslår att kommunen avser att inleda en planläggning för Mörby 1:9. Dock är kontoret tveksamt till omfattningen enligt ansökan då fyra fastigheter innebär långsmala tomter och byggnaderna kommer ligga tätt, väl synliga från sjösidan. Ett positivt planbesked bör istället ges med inriktningen att fastigheten kan avstyckas till totalt två, alternativt tre, fastigheter.

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.

Tomtstorlekar ner till 1000 kvm tillåts i gällande detaljplaner inom Mörby. Gällande detaljplan har ersatts med ny detaljplan för flera andra fastigheter samt positiva planbesked givits, med syftet att möjliggöra avstyckningar, innan genomförandetiden löpt ut. Förutsättningarna för de tidigare ansökningarna omfattas dock inte av strandskydd, vilket innebär att förutsättningarna inte är desamma för Mörby 1:9.

Ärendet gällande Mörby 1:9 bör hanteras tillsammans med andra inkomna ansökningar i Mörby.

Ett upphävande av strandskyddet krävs för att möjliggöra avstyckningar. Planprocessen får utvisa om förutsättningarna finns för att upphäva strandskyddet. Särskilt skäl kan vara att marken bedöms vara ianspråktagen som tomtmark.

Skäl att inte inleda en planläggning

Marken omfattas av en 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.

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 2019 och leda fram till en antagen detaljplan år 2021 om inte ärendet behandlas tillsammans med övriga ansökningar i Mörby. Då kan en tidigareläggning vara möjlig.

STADSARKITEKTKONTORET

Johan Andrade Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef

Monika Stenberg
planchef