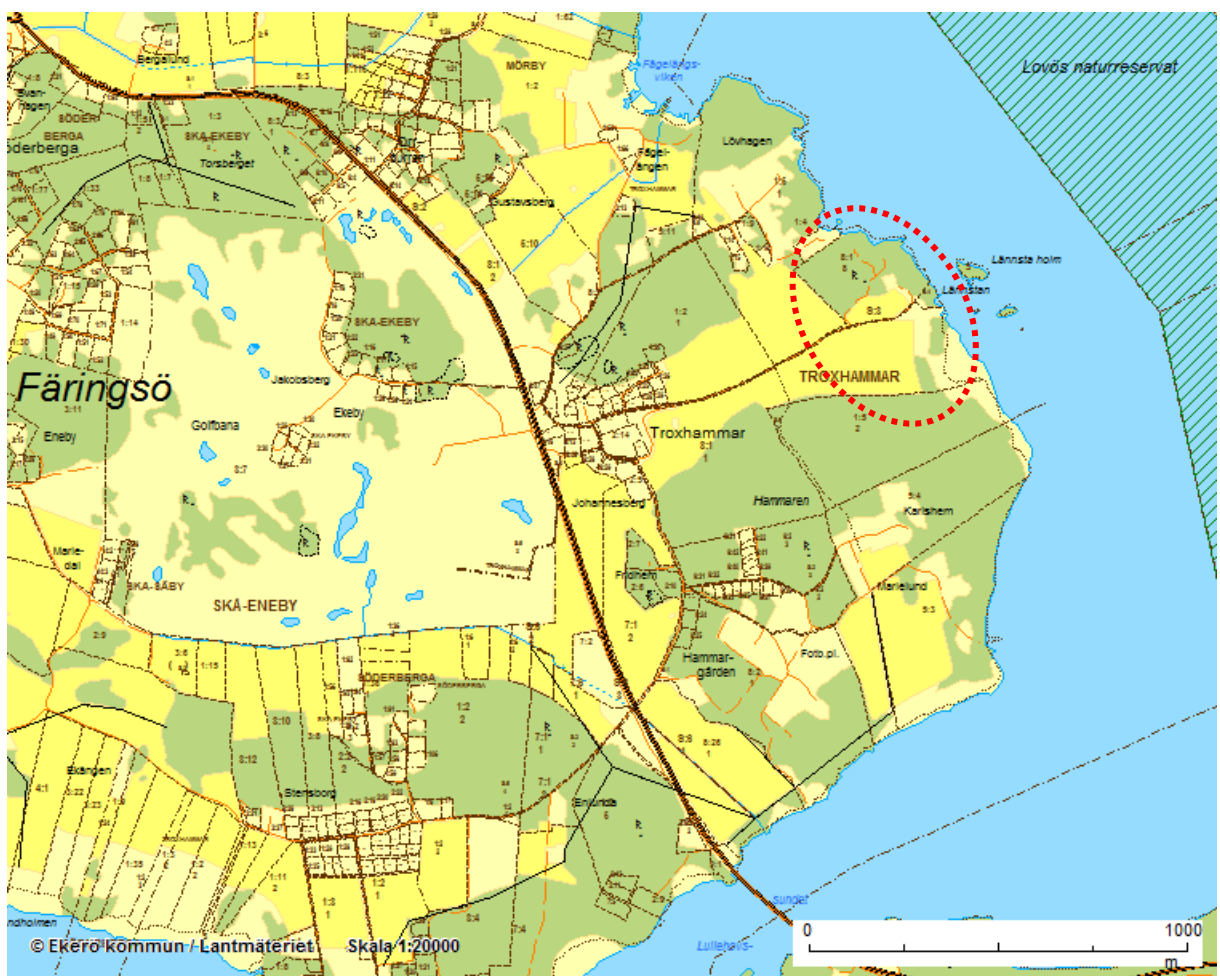


2016-08-31

Ansökan om planbesked enligt 5 kap. 2-5 §§ PBL, för del av Troxhammar 8:1 (Lännstan)

Stockholms län



Fastighetskartan – Avgränsning enligt ansökan ungefärligt markerad.

Begäran om planbesked

Begäran om planbesked har inkommit från ägaren till fastigheten Troxhammar 8:1, 2016-05-11.

Ansökan avser att kunna förtäta fastigheten med småhustomter om ca 1000-1500 kvm för främst friliggande småhus samt att möjligheter för en mindre camping med bad och småbåtshamn tillsakapas. Förutom de 11 befintliga husen föreslås en förtätning med 18 friliggande småhus och 10 st hus i parhusform. Campingen inrymmer 40-50 platser för

campingbilar och servicebyggnad. Den nya småbåtshamnen kan inrymma ca 20-30 båtplatser.

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

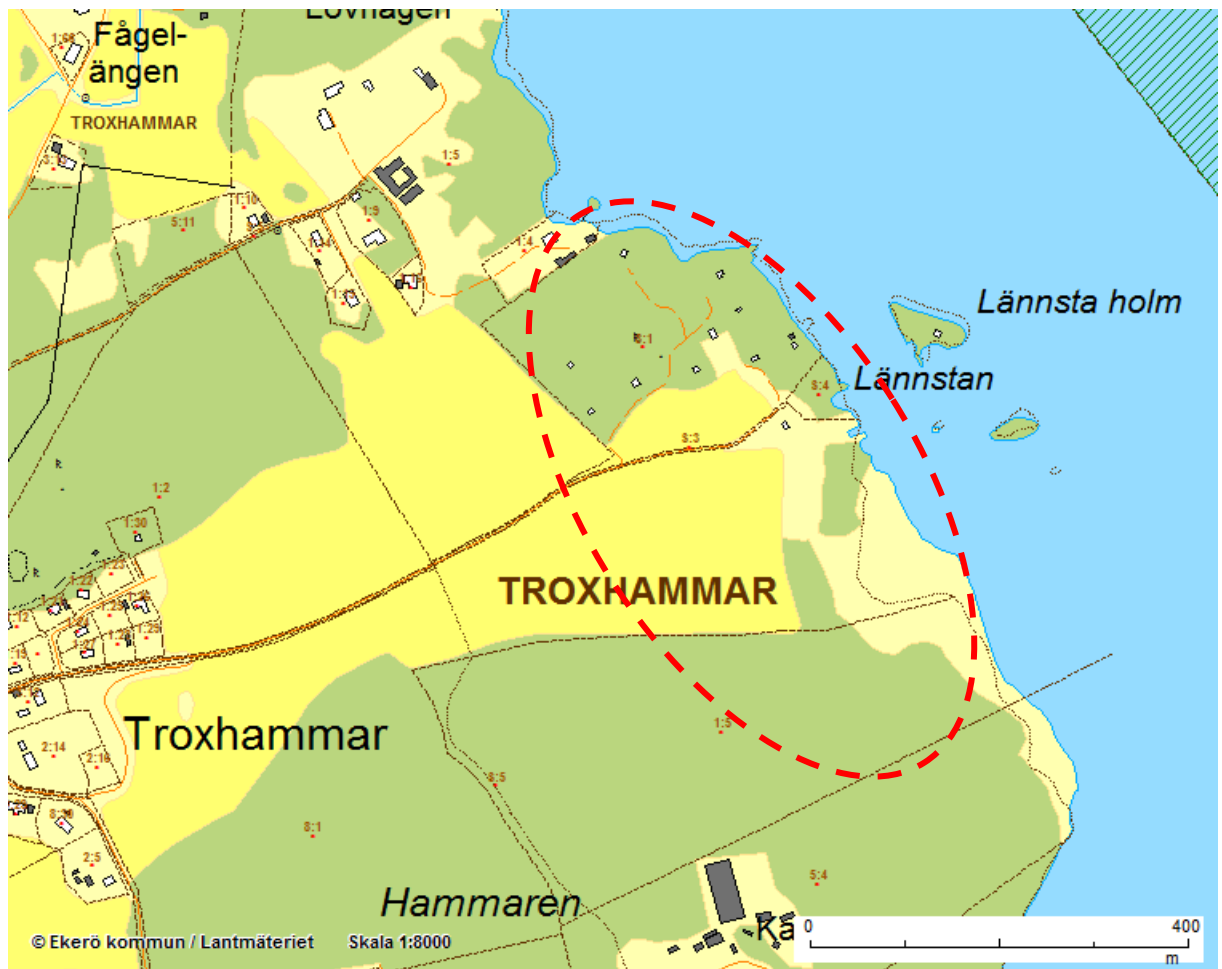
Området ligger öster om Troxhammar på södra Färingsö, drygt 2 km söder om Svanhagen.

Markägoförhållande

Den berörda fastigheten Troxhammar 8:1 omfattar ca 40 ha och är privatägd.

Detaljplaner

Ingen detaljplan gäller idag för området. Byggnadsämnden beslutade 2003-01-28 att upprätta detaljplan för befintliga stugor vid Lännstan med syfte att begränsa bebyggelsens storlek. Något planarbete har inte påbörjats.



Fastighetskartan – Området för ansökan inom Troxhammar 8:1 ungefärligt markerat.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

En eventuell bebyggelse eller camping ska försörjas med kommunalt vatten- och avlopp.

Dagvatten

Hur avrinning sker från Troxhammar 8:1 utreds under planprocessen.

Natur

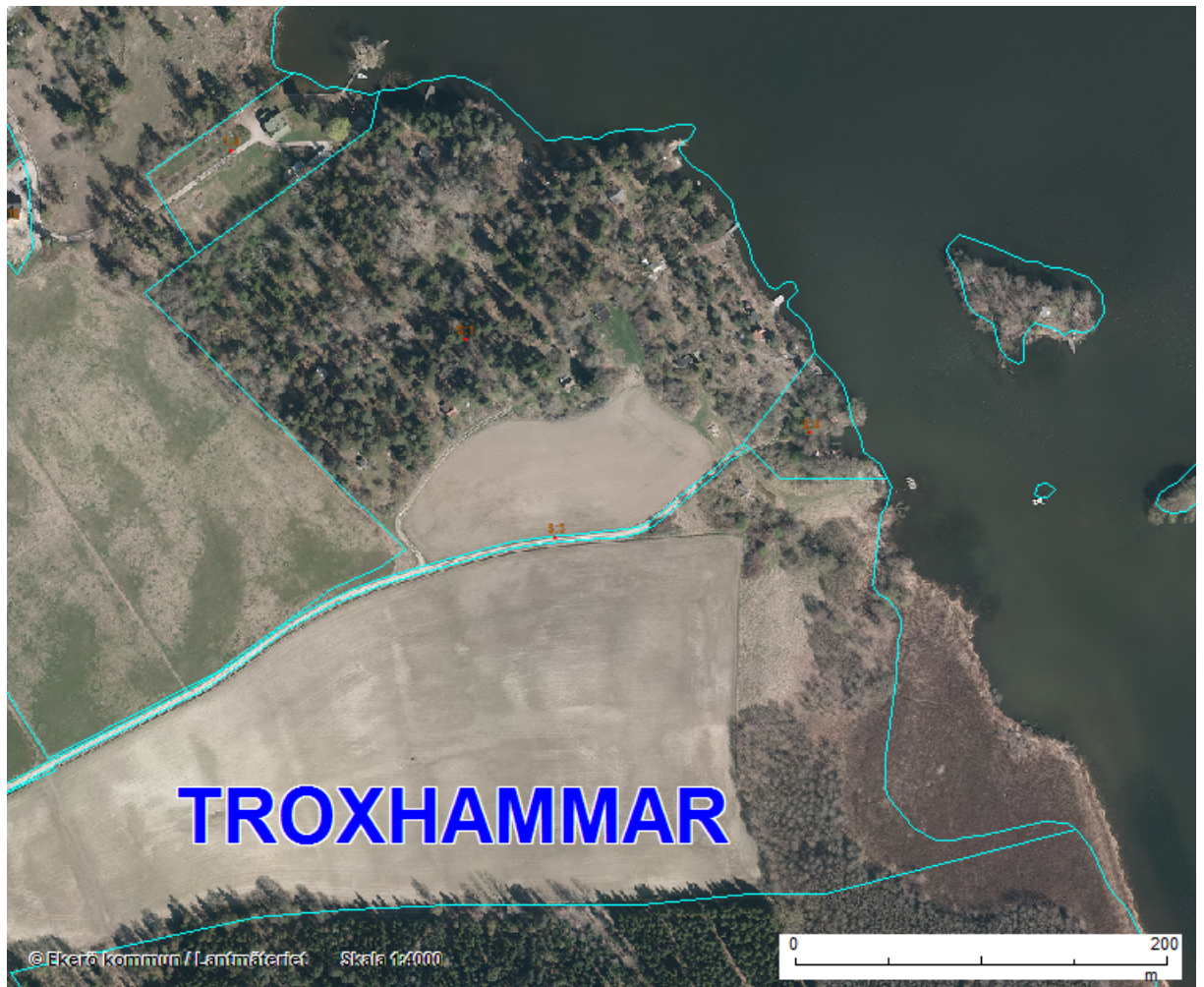
Marken består av blandskog med inslag av ädellöv. Den södra delen är sank. Naturvärdesinventering bör utföras i tidigt skede vid en eventuell planläggning. Där campingen föreslås är det jordbruksmark.

Fornlämningar

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

Trafik

Området för ansökan angörs från Färentunavägen, via Lännstavägen.



Ortofoto 2012.

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. Arbete med ny översiktsplan pågår.

Riksintressen/mark- och vattenregleringar

Riksintresse enligt 4 kap MB

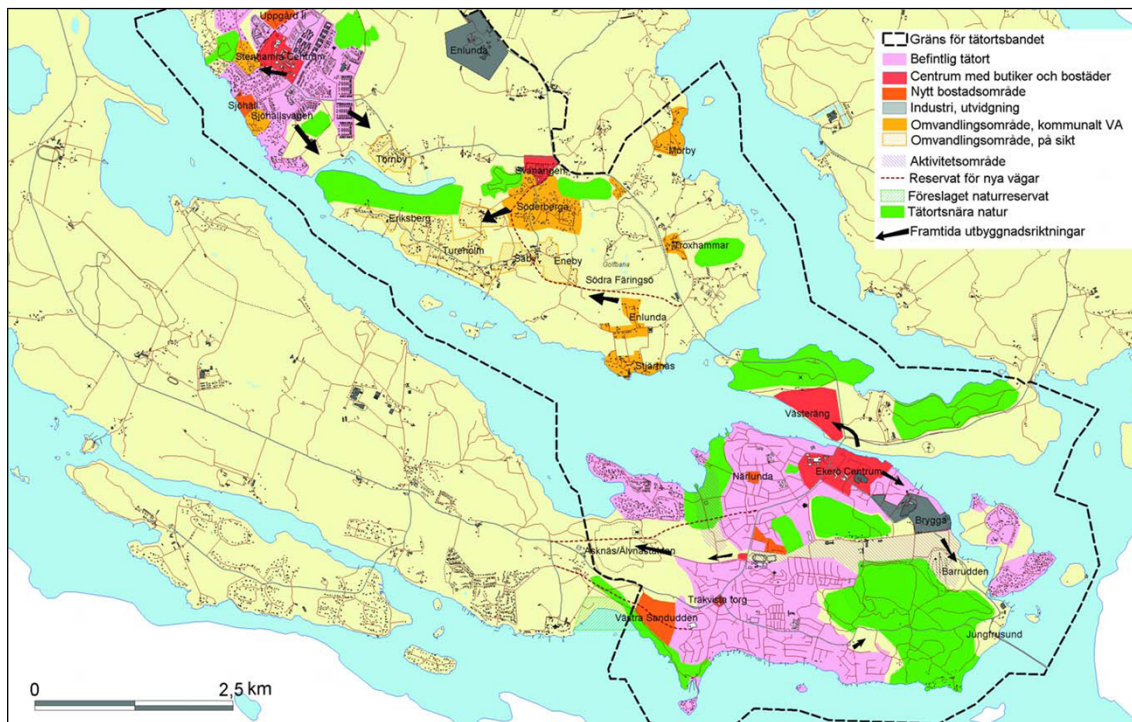
Hela Ekerö kommun ingår i riksintresset Mälaren med öar och strandområden med särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap 1-2 §§ MB, miljöbalken. Vilket innebär att med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i området, är Mälaren med öar och strandområden i sin helhet av riksintresse. Inom 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 gäller inom en zon 100 meter upp på land från strandlinjen samt 100 meter ut i vattnet. Enligt ansökan är själva strandzonen svårtillgänglig med några hävdade enskilda hemfridszoner samt ett antal bryggor och en mindre småbåtshamn. I det falla hävande av strandskyddet kräver en fri zon längs stranden finns möjligheter att skapa en 10-15 m strandremsa utan att nuvarande hemfridszoner påtagligt berörs.



Utdrag ur översiktsplanen, tätortsbandet.

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 inte avser att inleda en planläggning för del av Troxhammar 8:1 (Lännstan).

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.

Skäl att inte inleda en planläggning

Arbete pågår med ny översiktsplan. På södra Färingsö finns flera motstående intressen som behöver avvägas i en översiktsplan och positiva planbesked i området innebär önskade lösningar för översiktsplanen.

Ett upphävande av strandskyddet krävs för att möjliggöra avstyckningar. Planprocessen får utvisa om förutsättningarna finns för att upphäva strandskyddet.

Konsekvenser

Ekonomiska förutsättningar

De nya bostäderna är ett tillskott vilket för med sig behov av kommunal service. Projektet bedöms inte inrymmas de närmsta åren i det allmänna bostadsbyggandet enligt översiktsplanen och kommunens bostadsbyggnads- och markanvändningsplan, 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 eventuellt innebära betydande miljöpåverkan främst genom innehållet av bostäder och camping i strandnära läge i nära anslutning till Lovö vattenverk.

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 2021 och leda fram till en antagen detaljplan år 2023.

STADSARKITEKTKONTORET

Tommie Eriksson
Miljö- och stadsbyggnadschef

Monika Stenberg
planchef

Illustration bifogad ansökan:

