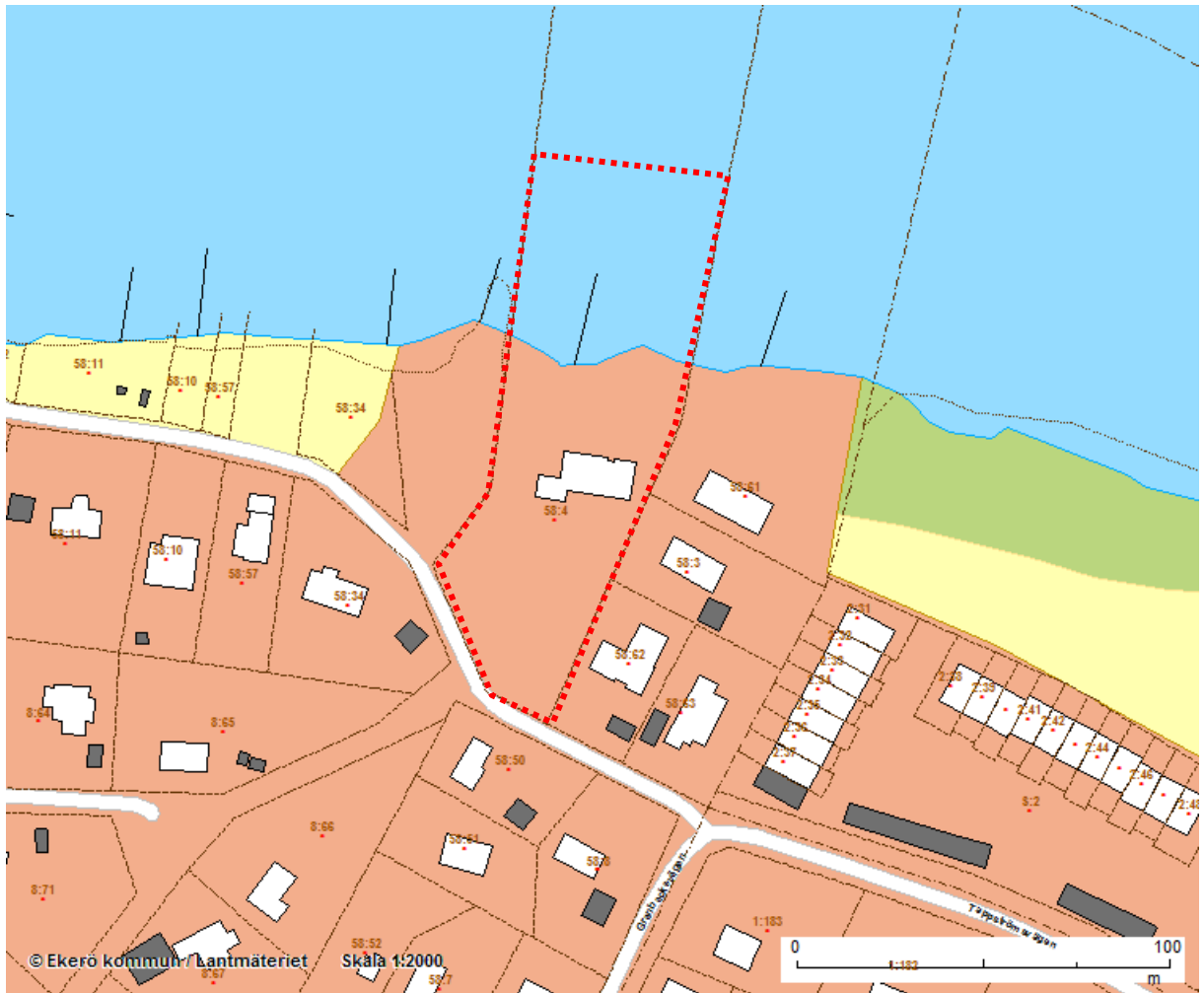


2016-08-31

## Ansökan om planbesked enligt 5 kap. 2-5 §§ PBL, för Skäluddsvägen 4 (Närlanda 58:4)

Stockholms län



*Fastighetskartan – Avgränsning enligt ansökan markerad.*

### Begäran om planbesked

Begäran om planbesked har inkommit från ägaren till fastigheten Närlanda 58:4, 2016-05-26.

Ansökan avser att upprätta ny detaljplan så att fastigheten kan bebyggas med sex radhuslägenheter samt befintlig villa.

### 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.

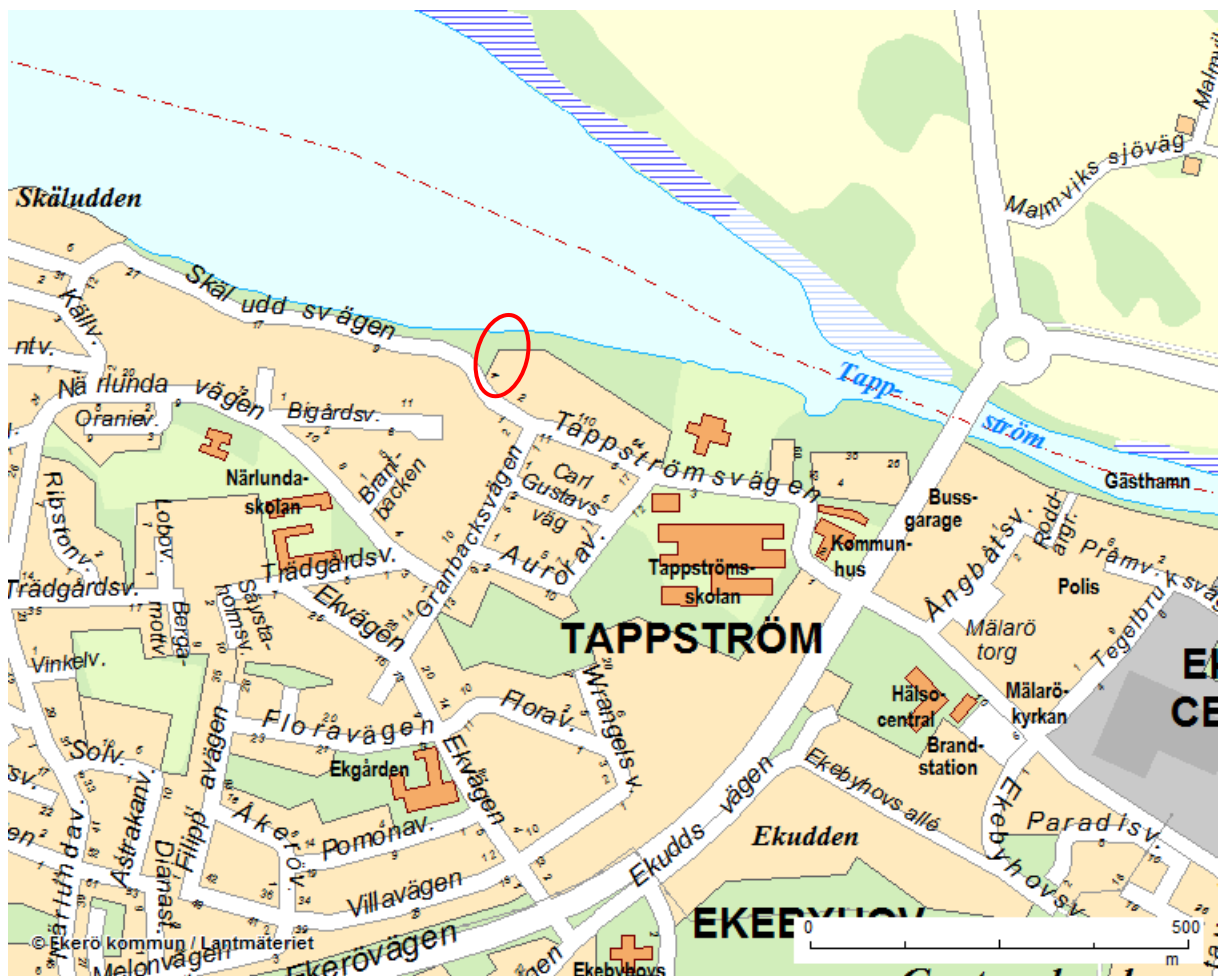
## Nulägesbeskrivning

### Lägesbeskrivning

Området ligger norr om Skäludsvägen, i direkt anslutning till Mälaren, i Ekerö tätort, knappt 700 meter väster om Ekerö centrum.

### Markägoförhållande

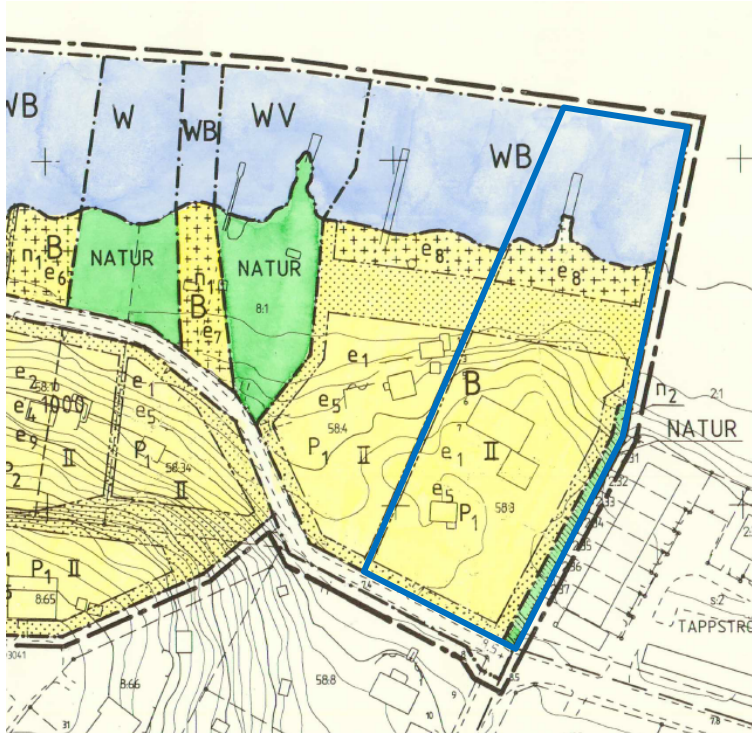
Området för ansökan omfattar fastigheten Närlunda 58:4, som är privatägd. Fastighetsarealen är enligt utdrag ur fastighetsregistret 3184 kvm landområde samt 0 kvm vattenområde.



Översiktskarta – aktuellt område markerat

### Detaljplaner, områdesbestämmelser

Marken för ansökan omfattas av detaljplan, liksom all omkringliggande mark i närområdet. Gällande detaljplan, som omfattar Närlunda 58:4 och marken västerut utmed Skäludsvägen, vann laga kraft 2000-11-16. Positivt planbesked för fastigheten lämnades 2013-04-16 med inriktningen att kunna bebygga fastigheten med tre villor.



Utdrag ur gällande detaljplan. Inom blå linje finns ny detaljplan.

### Service

Kommunal och kommersiell service finns i närområdet.

### Trafik

Området för ansökan angörs österifrån, från Ekerövägen via Skäluddsvägen.

### Störningar

Inga kända störningar.

## Tidigare ställningstaganden och bestämmelser

### Översiktsplanen

Översiktsplanen för Ekerö kommun antogs av kommunfullmäktige den 13 december 2005 och aktualitetsförklarades den 25 maj 2010.

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.



Ortofoto 2012.

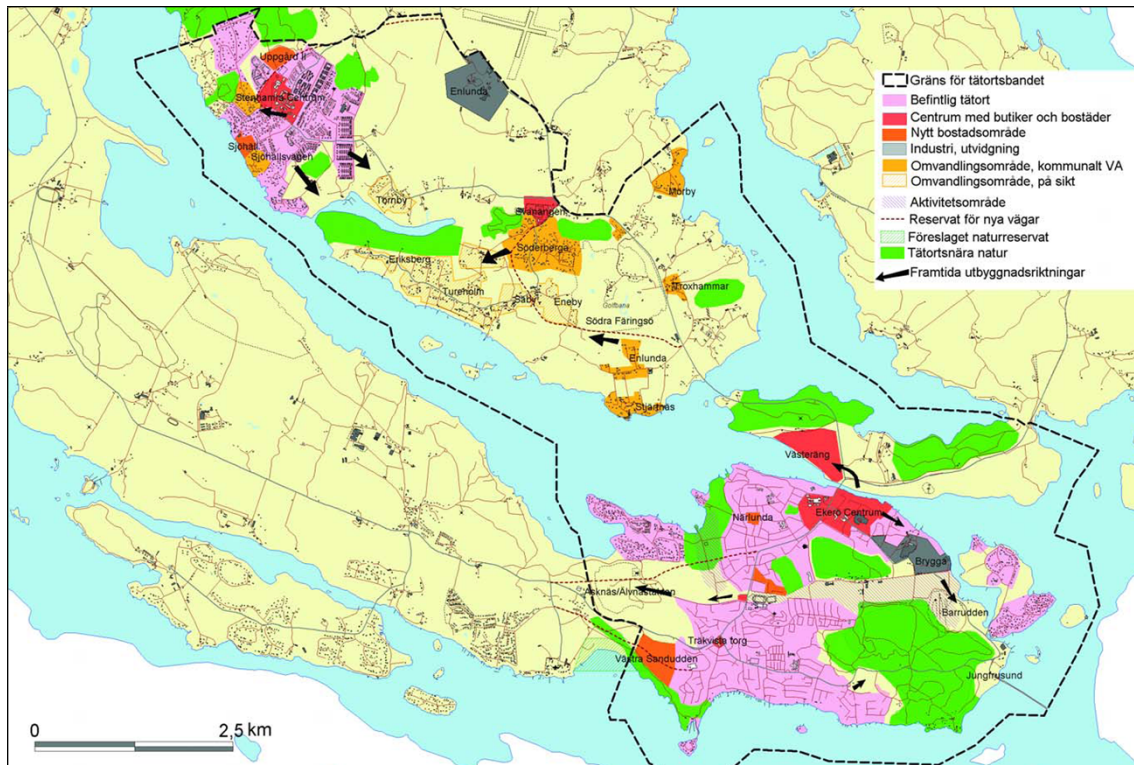
### *Vattenskyddsområde och vattendirektiv*

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, att åtgärdsprogram ska upprättas och genomföras.

### *Strandskydd*

Utmed stranden i söder gäller strandskydd 100 meter ut i vattnet samt 100 meter upp på land, vilket innebär hela det tänkta planområdet. Ett eventuellt upphävande av strandskyddet behandlas i samband med upprättande av detaljplan och kräver särskilda skäl. Att marken idag är ianspråktagen som tomtmark kan vara ett sådant skäl.





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 bedömer att förslaget enligt ansökan är lämpligt att arbeta vidare med och föreslår att kommunen avser att inleda en planläggning för Närlunda 58:4 med inriktningen att pröva radhusbebyggelse.

### **Förutsättningar som talar för en planläggning**

Marken ligger inom Ekerö tätort där bostäder avses tillkomma enligt översiktsplanen.

### **Skäl att inte inleda en planläggning**

Strandskyddslagen har ändrats sedan gällande detaljplan upprättades och är idag mer restriktiv. Att marken är ianspråktagen som privat tomt kan vara ett skäl att upphäva strandskyddet.

## **Konsekvenser**

### **Ekonomiska förutsättningar**

En förändring enligt ansökan innebär ett litet antal nya bostäder, vilket inte bedöms påverka kommunalekonomin negativt i nämnvärd omfattning. Skola, barnomsorg, gator och VA finns redan utbyggt i området.

### **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.

Kontoret föreslår att samma tidsplan som tidigare lämnat planbesked ska gälla, dvs att planläggningen bedöms kunna leda till beslut om att anta detaljplanen ca år 2020.

STADSARKITEKTKONTORET

Tommie Eriksson  
Miljö- och stadsbyggnadschef

Monika Stenberg  
Planchef

Bilaga till ansökan:

