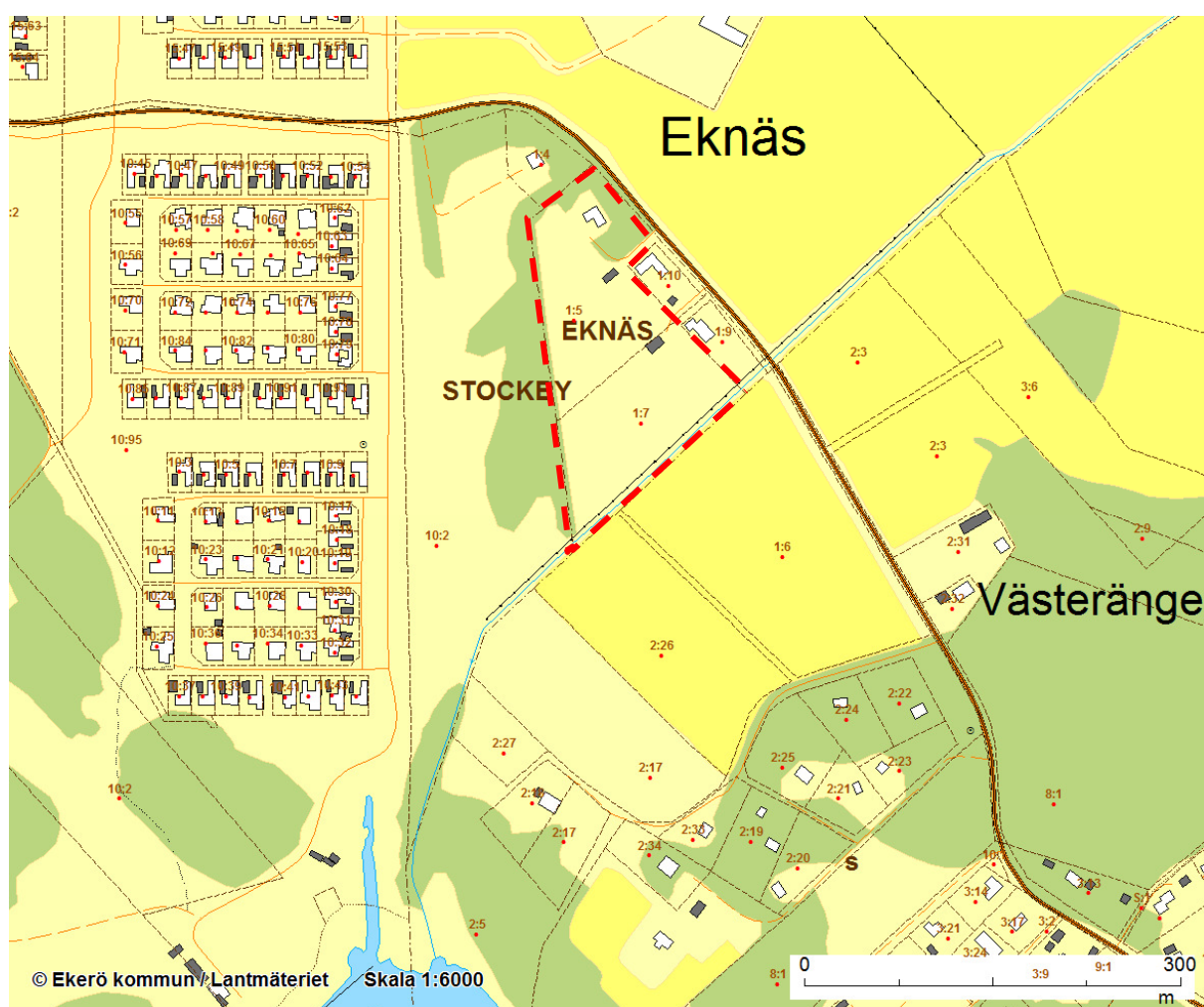


2016-09-28

Ansökan om planbesked enligt 5 kap. 2-5 §§ PBL, för Eknäs 1:5, 1:7

Stockholms län



Fastighetskartan – Avgränsning av utredningsområdet markerat.

Begäran om planbesked

Begäran om planbesked har inkommit från Riksbostäder Sverige AB 2016-06-22.

Ansökan avser att detaljplan upprättas så att utredningsområdet kan bebyggas med flerbostadshus i två våningar enligt skiss. Ansökan omfattar totalt ca 100 lägenheter.

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 direkt öster om Stenhamra. I norr löper Stenhamravägen. Området avgränsas av krondike i öster och betesmark/gräsmark i väster. I norr angränsar två befintliga villatomter Eknäs 1:9 och 1:10. Utredningsområdet består av Eknäs 1:5 och 1:7.

Markägoförhållande

Eknäs 1:5 och 1:7 ägs av privatpersoner.

Detaljplaner

Marken för ansökan omfattas inte av detaljplan. För hela markområdet mellan Stenhamra och Svanhagen finns ett uppdrag att upprätta detaljplaner för befintlig bebyggelse för att möjliggöra för att dessa ska kunna förses med kommunalt vatten- och avlopp. Positivt planbesked gavs 2015-06-16 för detta utredningsområde samt för angränsande fastighet Stockby 10:2. Planbeskedet gavs med inriktningen att Eknäs 1:5 och 1:7 skulle kunna bebyggas med friliggande villor.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Befintliga ledningars läge och kapacitet är inte utrett. En anslutning av området till kommunalt vatten- och avloppsnät är en förutsättning för projektet.

Natur

Ekerö kommuns naturinventering 2002 pekar inte ut något område i anslutning till utredningsområdet. Ej heller övriga övergripande inventeringar. Ett planarbete bör inledas med naturinventering.

Trafik

Gator finns inte utbyggda i området. Angöring till området bör inte ske från Stenhamravägen utan västerifrån och samordnas med eventuellt bebyggelse inom Stockby 10:2.



Ortofoto 2012 med utredningsområdet markerat.

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.

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. Ett projekt enligt ansökan finns inte speciellt utpekat i översiktsplanen. Däremot anges en framtida utbyggnadsriktning österut från Stenhamra.

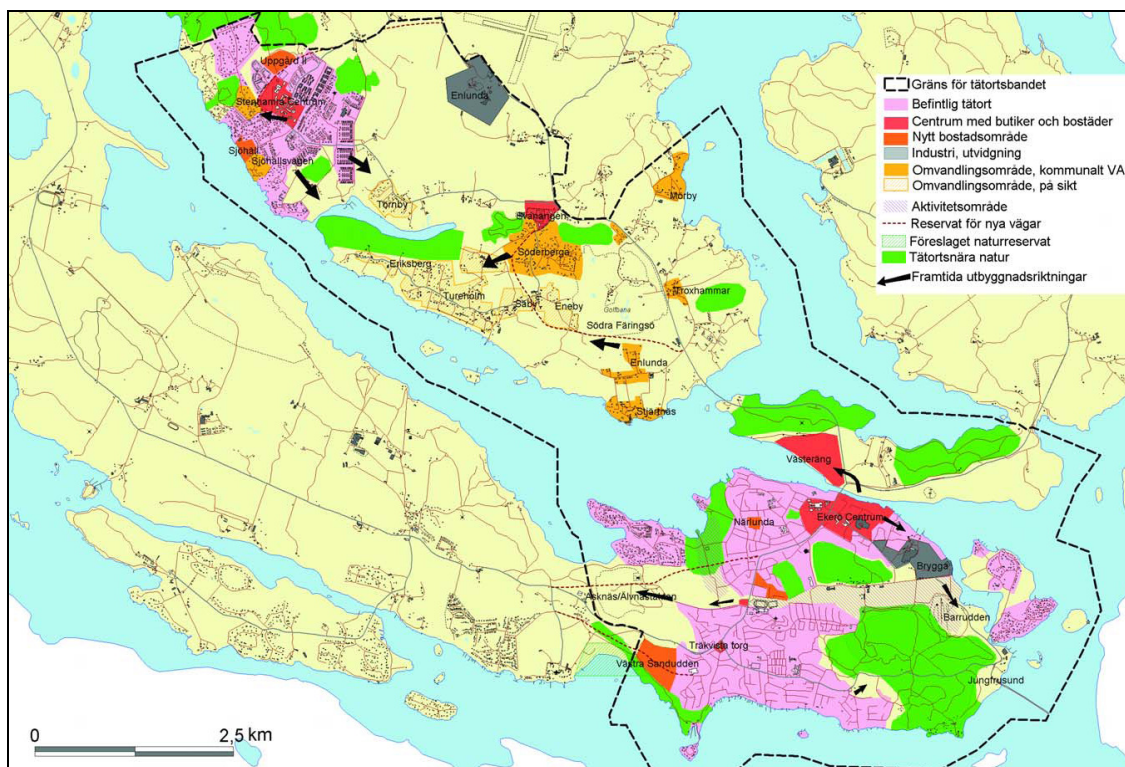
Riksintressen/mark- och vattenregleringar

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.



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 utredningsområdet.

En planläggning bedöms kunna påbörjas tidigast 2019. Program för hela Törnbyområdet är dock initierat redan samt positivt planbesked finns för grannfastigheten Stockby 10:2, vilket innebär att en tidigareläggning eventuellt är möjlig om dessa projekt samordnas.

Kostnaden att upprätta detaljplanen bekostas av exploatören genom planavtal.

Förutsättningar som talar för en planläggning

Planbeskedet ligger inom tätortsbandet där den största satsningen av bostäder ska ske enligt översiktsplanen. Även Stenhamra tätort avses kunna kompletteras med bostäder i

större omfattning. Omfattningen av bostäder bedöms inrymmas i inriktningen på ca 140 bostäder per år på sikt.

Skäl att inte inleda en planläggning

Förslaget innehåller 100 bostadslägenheter, vilket är en stor expansion för Stenhamra. Planarbete pågår för centrumutveckling, handel, service, bostäder i Stenhamras mest centrala delar. Denna mer perifera plats bör ha lägre prioritet.

Inga direkta skäl finns att inte inleda en planläggning. Däremot behöver det insända förslaget justeras inom arbetet med detaljplan. Anpassning behövs troligen till buller, skyddsavstånd till hästhållning, eventuellt behov av förskola eller annat allmänt intresse, skyddszoner för dike, väganslutningar m m. Respektavstånd kommer troligen behövas till krongränd samt hänsyn behöver tas till översvämningssituationer.

STADSARKITEKTKONTORET

Tommy Eriksson
Miljö- och stadsbyggnadschef

Monika Stenberg
Planchef



Illustrationsplan, bilaga till ansökan.