

2017-01-19

Ansökan om planbesked enligt 5 kap. 2-5 §§ PBL, för del av Ekebyhov 1:508

Stockholms län



Fastighetskartan – Avgränsning av utredningsområdet markerat.

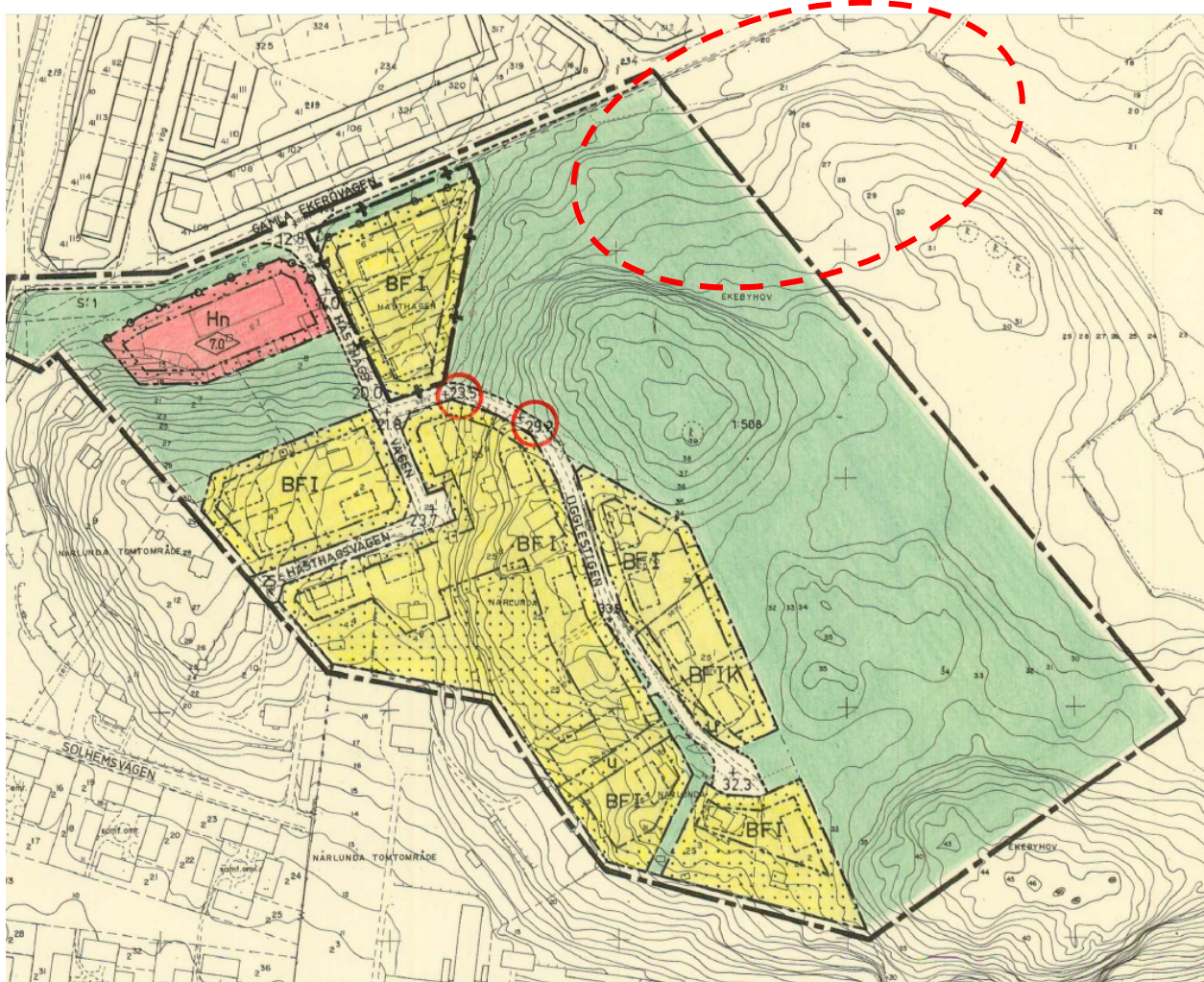
Begäran om planbesked

Begäran om planbesked har inkommit från Birkaskolan 2016-11-25.

Ansökan avser att detaljplan upprättas så att utredningsområdet kan bebyggas med skola F-9 i två våningar alternativt även med förskola.

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.



Gällande byggnadsplan fastställd 1980-06-06.



Situationsplan och sektion från ansökan (Fokus Arkitektur)

Nulägesbeskrivning

Lägesbeskrivning

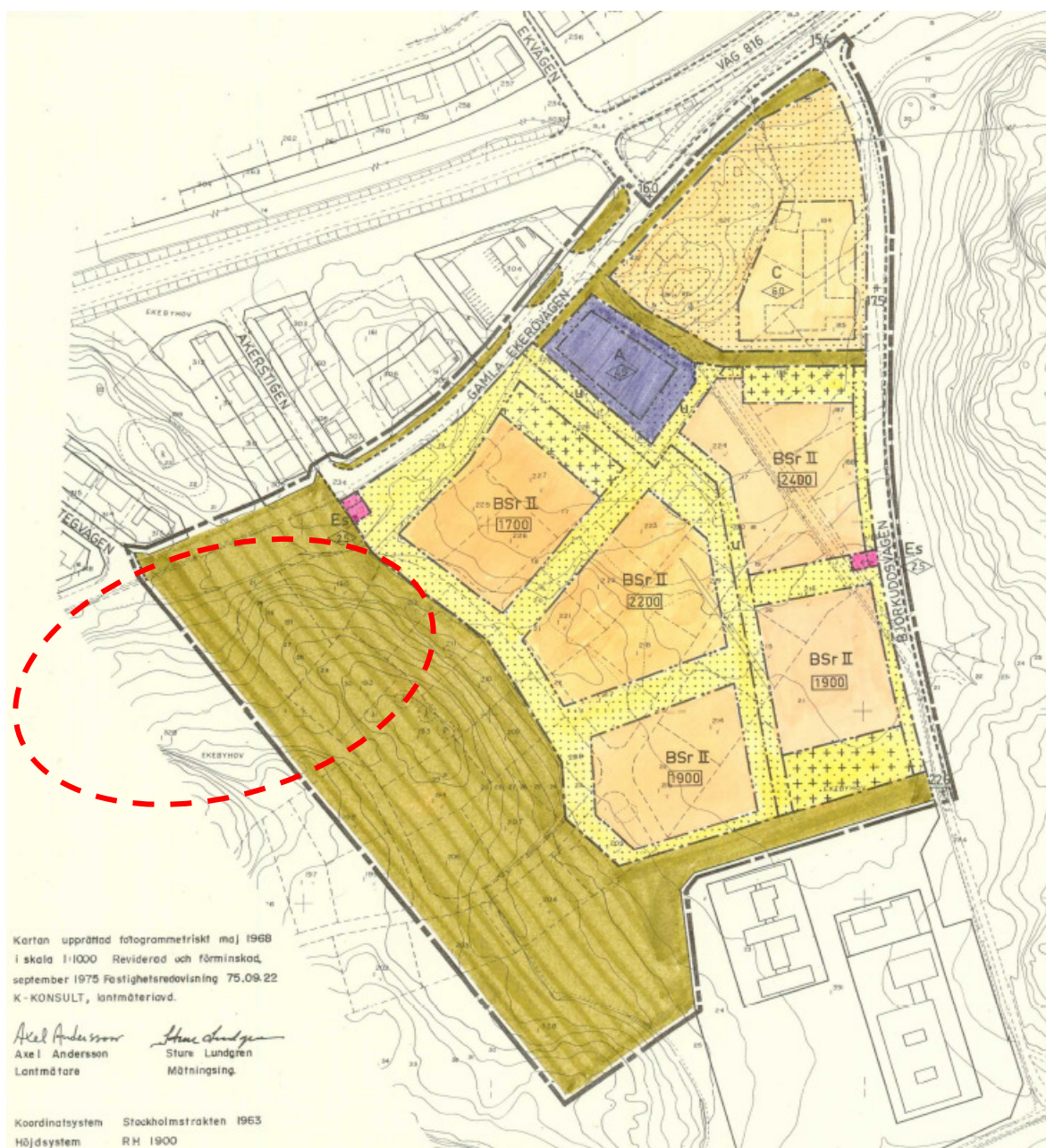
Området ligger i norra delen av Uggleberget i Ekerö tätort. I norr avgränsas området av Gamla Ekerövägen och Åkerstigen samt gång- och cykelbanan däremellan. Utredningsområdet består av del av fastigheten Ekebyhov 1:508.

Markägoförhållande

Ekebyhov 1:508 ägs av Ekerö kommun.

Detaljplaner

Marken för ansökan omfattas av två gällande detaljplaner. Hela utredningsområdet är avsatt som allmän plats, natur.



Gällande byggnadsplan fastställd 1976-10-01.

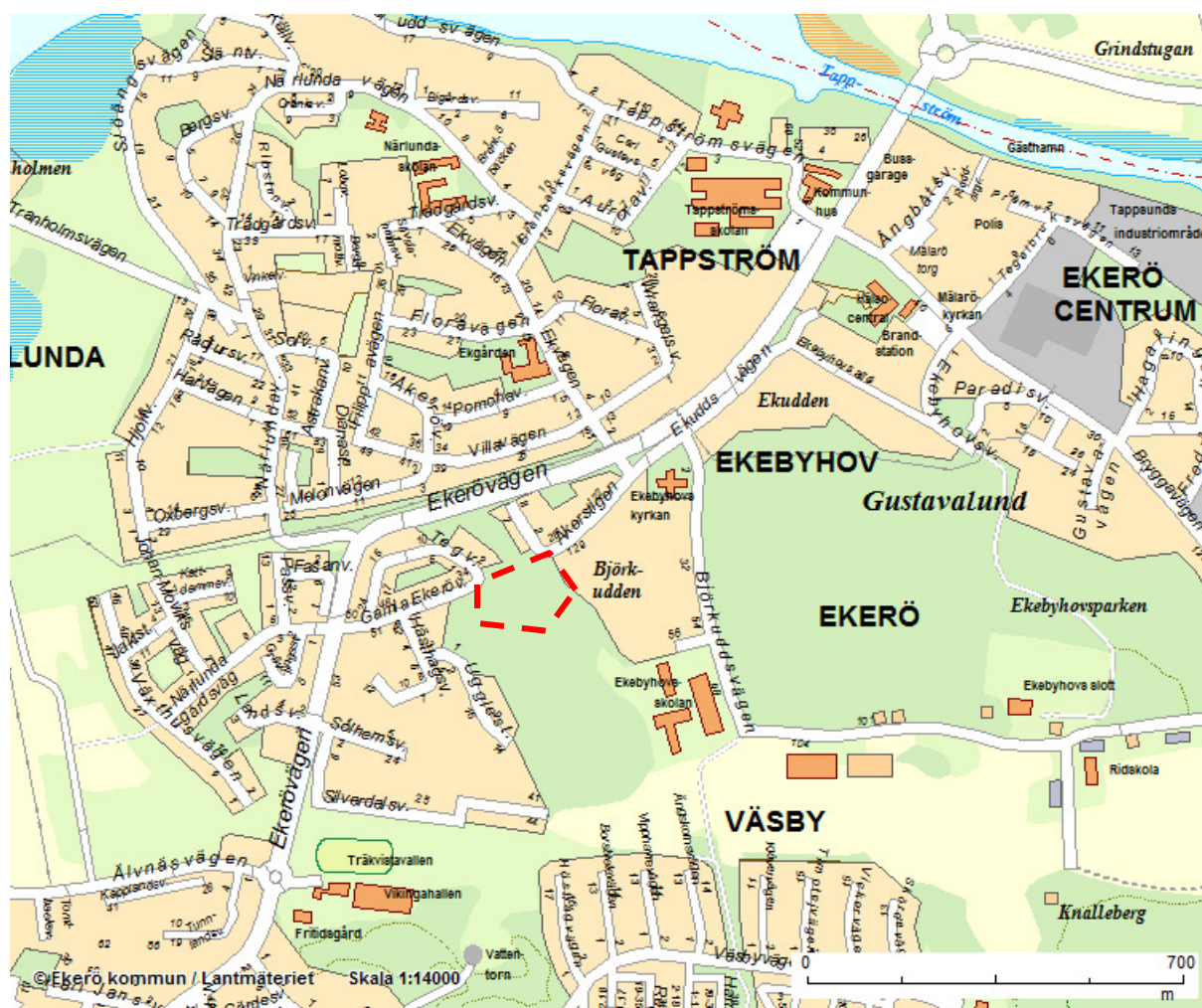
Teknisk försörjning

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/mark/rekreation

Ekerö kommuns naturinventering 2002 pekar inte ut något område i anslutning till utredningsområdet. Marken består av talldominerad och olikåldrig barrblandskog utan utpekade värden eller skydd. Ugglebergets skogsområde genomkorsas av stigar och utgör ett närrekreationsområde för omkringboende. Marken är blockrik och i vissa ställen brant. I den nordligaste delen mot Åkerstigen är marken flack och glesare bevuxen.



Tätortskartan med utredningsområdet markerat.

Trafik

Angöring till markområdet sker från Ekerövågen via Gamla Ekerövågen västerifrån alternativt Åkerstigen österifrån från cirkulationsplatsen vid Björkuddsvägen. Mellan Gamla Ekerövågen och Åkerstigen leder en gång- och cykelbana. Angöring bedöms med fördel ske österifrån. Trafikfrågan bör dock

utredas för att uppnå en godtagbar lösning, då en skola/förskola normalt genererar stora trafikmängder under morgon och eftermiddag.

Fornlämningar

Fornminnesregistret redovisar kända lämningar i form av främst stensättningar direkt söder om utredningsområdet. Utredning i samråd med länsstyrelsen behöver sannolikt utföras inom planarbetet.



Utdrag ur FMIS, Riksantikvarieämbetet. Svarta cirklar samt blå ytor avser kända fornlämningar.



Ortofoto 2016 med utredningsområdet markerat.

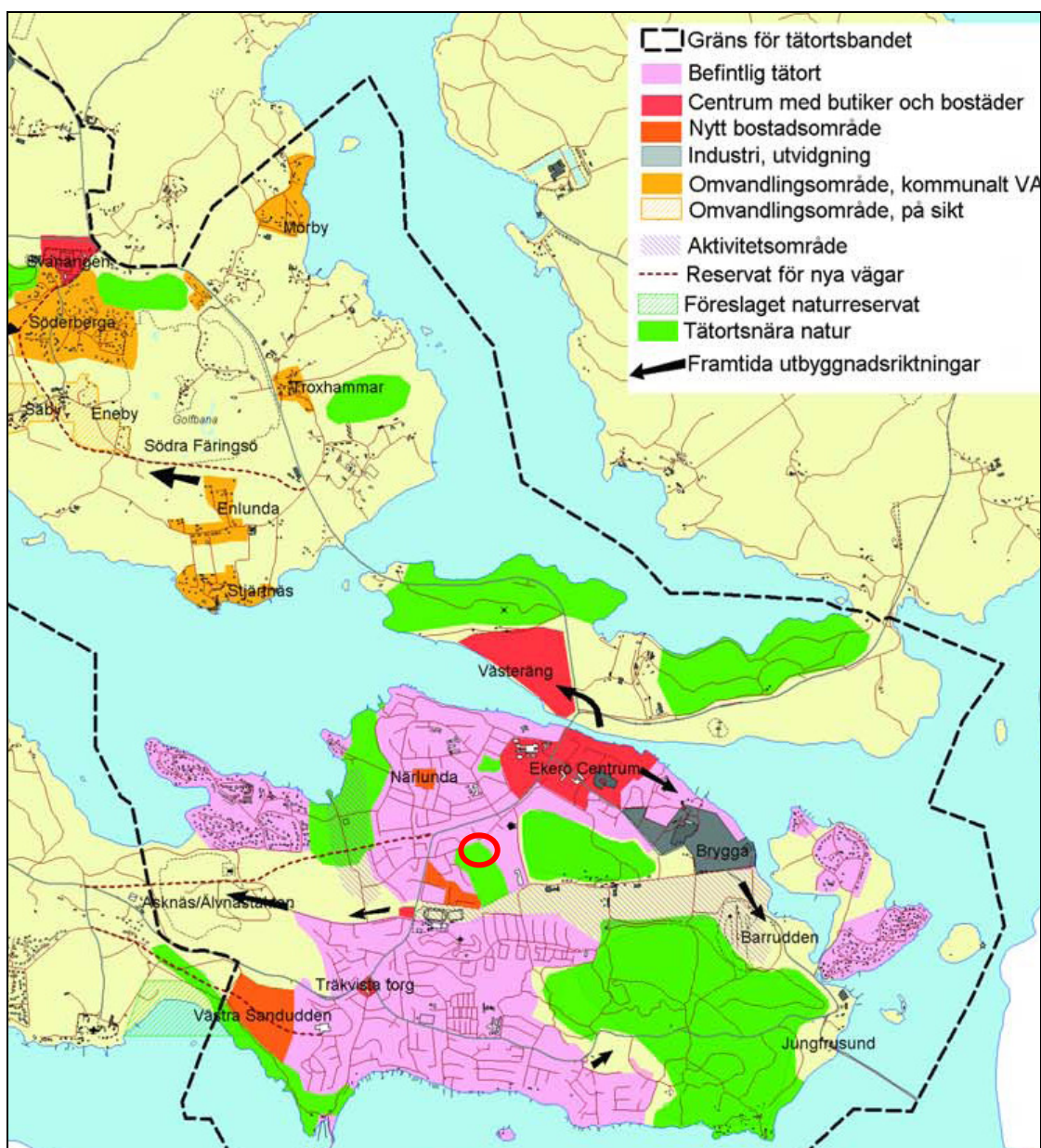
Tidigare ställningstaganden och bestämmelser

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 utpekad i översiktsplanen. Däremot anger översiktsplanen generellt en förtätning inom befintliga tätorter.

Utredningsområdet ligger på Uggleberget, vilket i gällande översiktsplan pekas ut som tätortsnära natur. Enligt översiktsplanen ska tätortsnära naturområden bevaras.



Utdrag ur översiktsplanen, tätortsbandet. Utredningsområdet markerad med röd oval.

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.

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.

Stadsarkitektkontoret bedömer att skola/förskola är ett sådana allmänt intresse som, vid en avvägning i detta fall, får anses väga tyngre än det allmänna intresset av marken för rekreation. Ett relativt stort skogsområde kvarstår på Uggleberget och det större rekreativområdet Ekebyhovsparken och Jungfrusundsåsen finns i relativ närhet.

Kostnaden att upprätta detaljplanen bekostas av exploatören genom planavtal.

Förutsättningar som talar för en planläggning

Utredningsområdet ligger inom tätortsbandet där den största satsningen av bostäder ska ske enligt översiktsplanen. Att hitta nya lägen för skolor och förskolor är angeläget då en befolkningsutveckling innebär behov av fler skolplatser. En flytt av Birkaskolan frigör även mark och lokaler vid Tappströmsskolan och även Birkas nuvarande förskola i Närlunda.

Marken är lätt tillgänglig för gående, cyklister och motorfordon med redan utbyggda gator i anslutning till utredningsområdet. Inga indikationer finns i detta tidiga skede att platsen innebär hälsorisker i form av buller, förorenad mark eller annan störning. Platsen ligger i direkt närhet till skogsområde som kan utgöra en god närmiljö för eleverna. Stadsarkitektkontoret bedömer att platsen har goda förutsättningar för en bra förskole-/skolmiljö.

Skäl att inte inleda en planläggning

Markområdet består av ett naturområde med rekreativa kvaliteter. Det är därutöver utpekade i Ekerö kommuns gällande översiktsplan som tätortsnära natur, vilka inte ska bebyggas. Förslaget bedöms därmed inte förenligt med gällande översiktsplan. Det innebär att detaljplanen måste hanteras med så kallat utökad förfarande enligt plan- och bygglagen.

Under planprocessen bedöms fornlämningar, naturvärden, trafiklösning, dagvatten och byggnadernas placering och gestaltning behöva utredas.

STADSARKITEKTKONTORET

Tommie Eriksson
Miljö- och stadsbyggnadschef

Monika Stenberg
Planchef