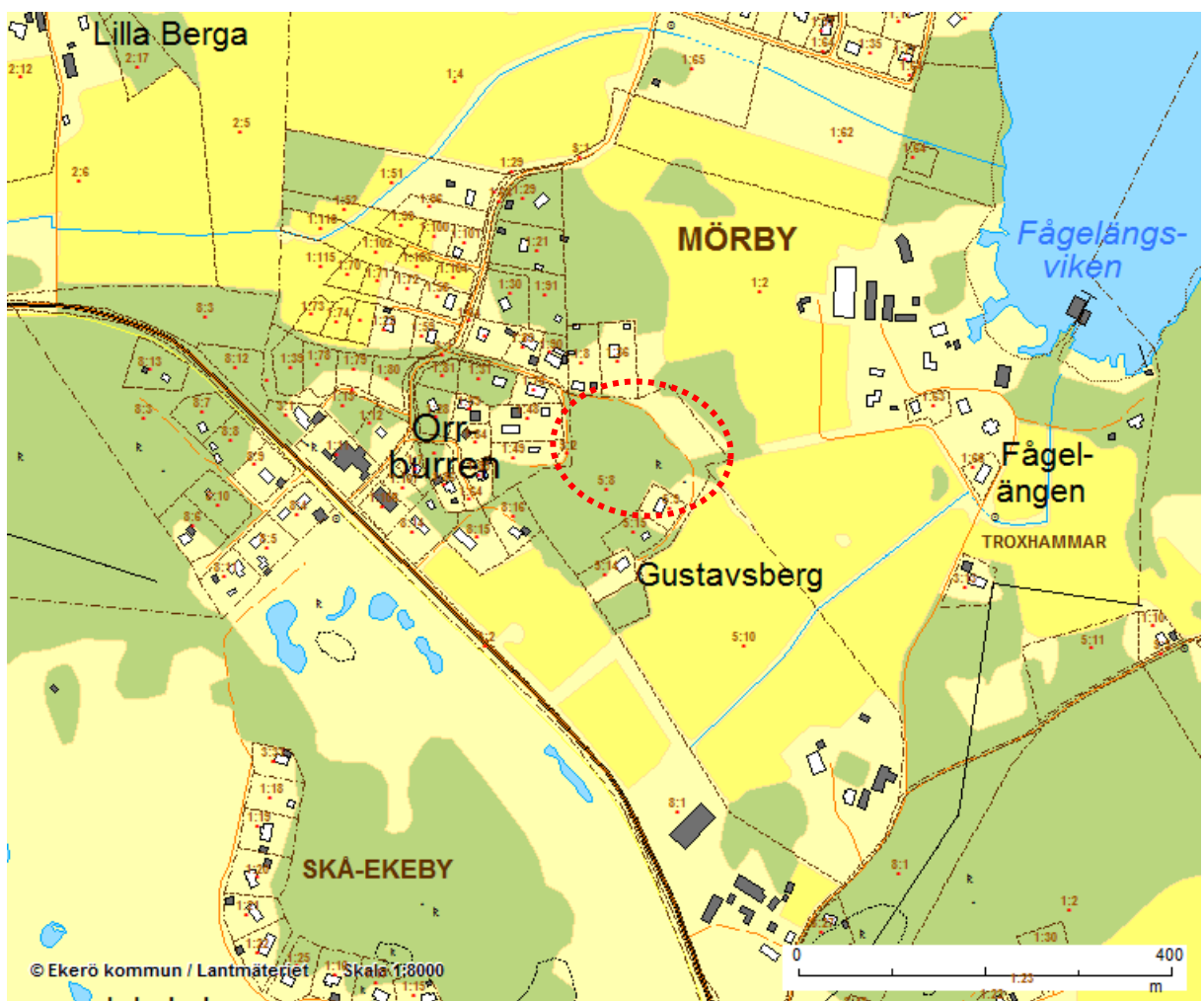


2017-05-15

## Ansökan om planbesked enligt 5 kap. 2-5 §§ PBL, för del av Troxhammar 5:8

Stockholms län



*Fastighetskartan – Avgränsning enligt ansökan ungefärligt markerad.*

### Begäran om planbesked

Begäran om planbesked har inkommit från en av delägarna till fastigheten Troxhammar 5:8, 2017-02-01.

Ansökan avser nybyggnation av 4-6 villatomter inom ett ca 9000 kvm stor del av fastigheten Troxhammar 5:8. Tanken är enligt ansökan att fortsätta med det kommunala VA-nätet som redan finns inom Mörby.

## 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

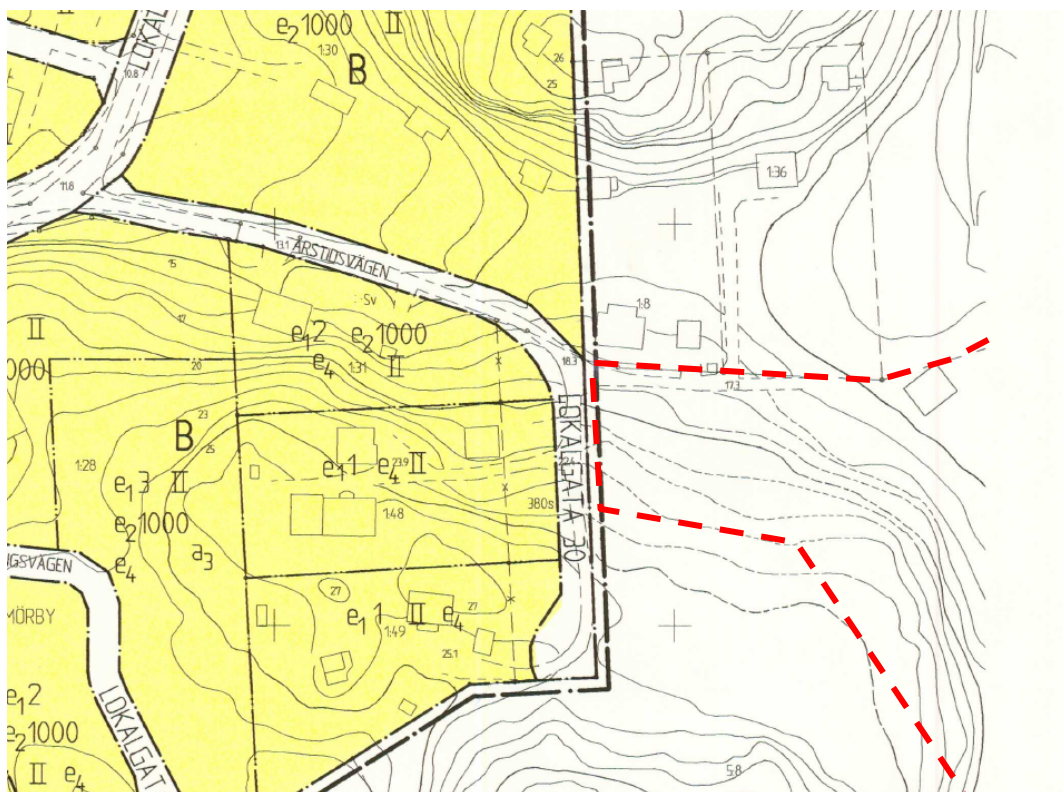
Området ligger direkt öster om Mörby på södra Färingsö, drygt 1 km sydost om Svanhagen.

### Markägoförhållande

Den berörda fastigheten omfattar ca 2,5 ha och är privatägd.

### Detaljplaner

Ingen detaljplan gäller idag för marken. Detaljplan gäller för Mörby i väster, laga kraft 2006-09-14.



Utdrag ur detaljplan för Mörby. Utredningsområdet angränsar åt öster, röd streckad linje.

### Teknisk försörjning

#### Vatten och avlopp

Kommunalt vatten- och avloppsnät finns utbyggt inom Mörby i direkt anslutning till utredningsområdet. Kapaciteten är inte utredd. En eventuell bebyggelse ska försörjas med kommunalt vatten- och avlopp.

### *Dagvatten*

Dagvatten ska normalt kunna infiltrera inom den egna fastigheten. Hur avrinning sker från Troxhammar 5:8 utreds under eventuell planprocess. Utredningsområdet bedöms inte ha avrinning mot det större Berga-Mörbydiket längre norrut.

### **Natur**

Marken består av en blandskogsbevuxen höjd söder om Årstidsvägen och öppen mark norr därom. Inga kända biologiska värden finns inom utredningsområdet. Naturvärdesinventering bör utföras i tidigt skede vid en eventuell planläggning. Skogsområdena på södra Färingsö har ofta ett rekreativvärde. Då södra Färingsö enligt gällande översiktsplan är en av kommunens mest föränderliga områden, med önskemål om förtätning, så ökar trycket på de kvarvarande skogsområdena för rekreation, även de mindre dungarna.

### **Fornlämningar**

Två kända lämningar finns registrerade i Fornsök, Riksantikvarieämbetet, en runsten utefter Årstidsvägen samt en hägnad. Dessa bedöms kunna samordnas med den föreslagna bebyggelsen.



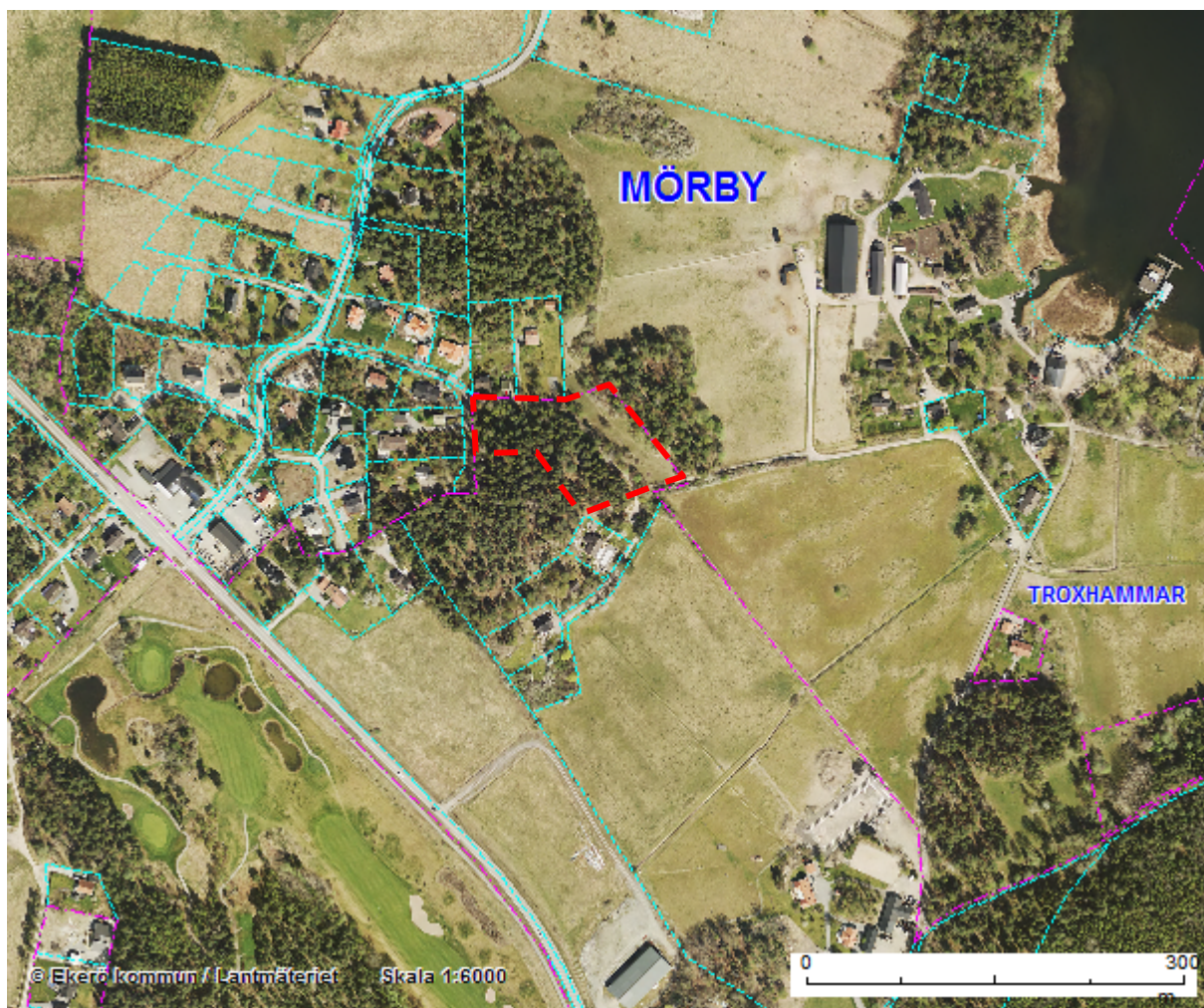
### **Trafik**

Markområdet angörs från Färentunavägen via Mörbyvägen och Årstidsvägen. Ny bebyggelse bedöms kunna angöra via Årstidsvägen. Det lilla tillskott av bostäder som föreslås i ansökan bör inte innebära sådan belastning på vägar och korsningspunkter att förslaget av det anledningen bedöms olämpligt.

### **Hästnäring**

I närområdet finns flera stall. Åt nordost gränsar utredningsområdet till Fågelängens hagar. Vid planering ska hänsyn tas till befintliga näringar. Ny bebyggelse enligt förslaget placeras inom de av Miljönämnden rekommenderade avstånden mellan nya bostäder och hästhållning. Nya bostäder kan innebära att hästverksamheten får inskränkningar i sin verksamhet vid ett klagomål. Fågelängens gård ägs av en av delägarna till Troxhammar 5:8, vilket innebär att ägarna själva har rådighet i ärendet.





Ortofoto 2016.

## 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. Samråd genomfördes under början på år 2017 för ett förslag till ny översiktsplan.

### Riksintressen/mark- och vattenregleringar

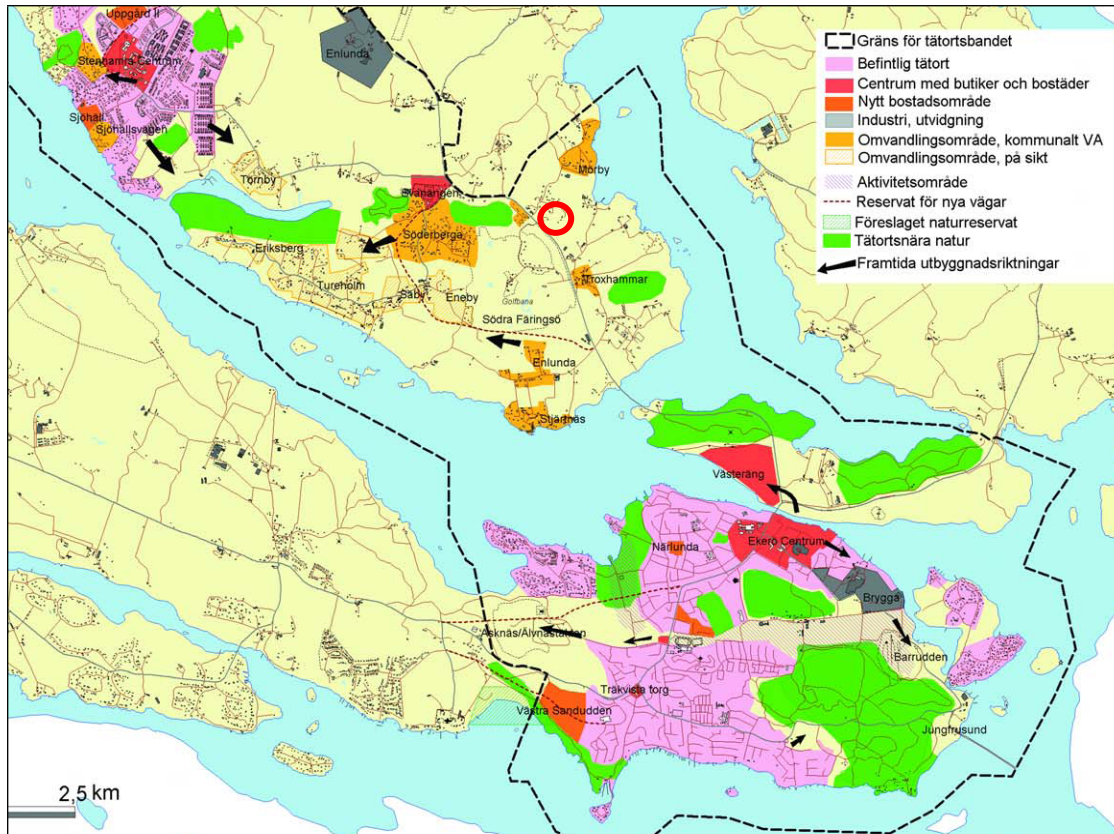
#### *Riksintresse enligt 4 kap MB*

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. Röd cirkel anger utredningsområdets läge.

## **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 5:8.

### **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.

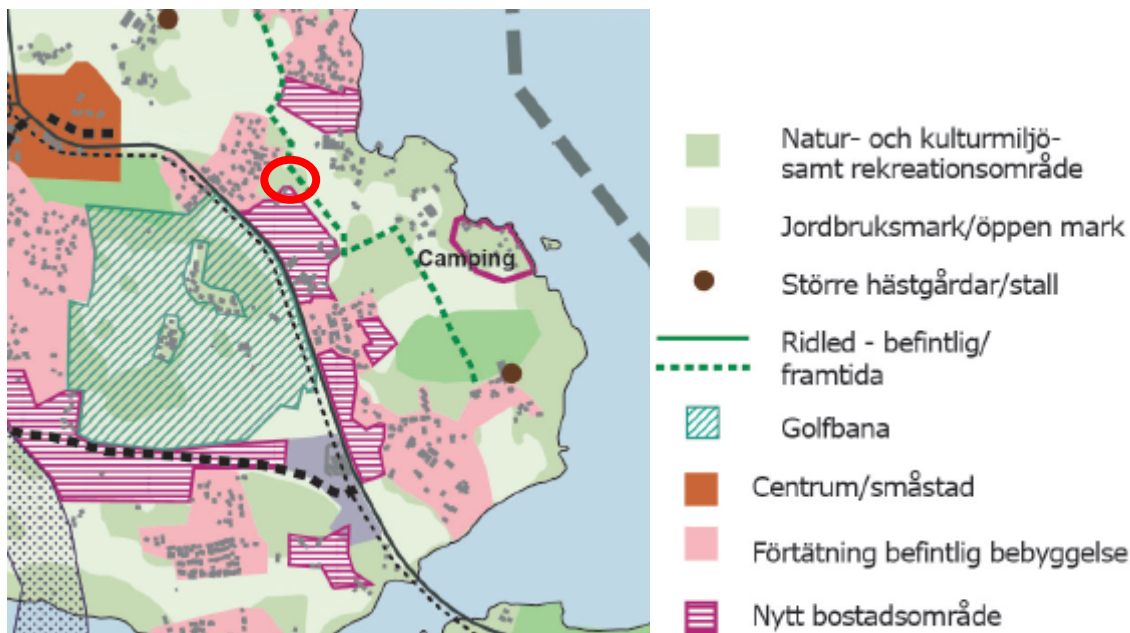
### **Skäl att inte inleda en planläggning**

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.

Skogsområdet har ett värde som närrekreationsyta för boende främst i Mörby. Trycket på skogsområdena kommer att öka när södra Färingsö förtätas.



Detaljplan bör inte påbörjas för enbart ett litet antal bostäder. Varje detaljplan tar kommunens resurser i anspråk och större områden i taget bör detaljplaneläggas. I samrådsförslaget av ny översiktsplan föreslås ett nytt bostadsområde i direkt anslutning till marken för ansökan. När man i framtiden eventuellt upprättar detaljplan för det nya bostadsområdet kan lämpligheten för bostäder på denna plats prövas.



Stadsarkitektkontoret ser även en risk att den egna stall- och ridskoleverksamheten påverkas negativt vid avstyckning och försäljning av nya tomter. Att tillskapa nya platser för ridskolor på södra Färingsö, med tillräcklig betesmark är mycket besvärligt.

## Konsekvenser

### Ekonomiska förutsättningar

Ett positivt planbesked skulle innebära ett fåtal nya bostäder, vilket inte bör föra med sig ett behov av kommunal service eller vägombyggnad. Projektet bedöms kunna inrymmas de närmsta åren i det allmänna bostadsbyggandet enligt översiktsplanen och kommunens bostadsbyggnads- och markanvändningsplan, dvs ca 140 nya bostäder per år, då ansökan avser ett litet antal nya bostäder. Stadsarkitektkontoret ser dock, vid en prioritering, att andra bostadsprojekt är mer angelägna att inrymma i de 140 bostäderna.

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 2021 och leda fram till en antagen detaljplan år 2023.

### **STADSARKITEKTKONTORET**

Tommy Eriksson  
Miljö- och stadsbyggnadschef

Monika Stenberg  
planchef