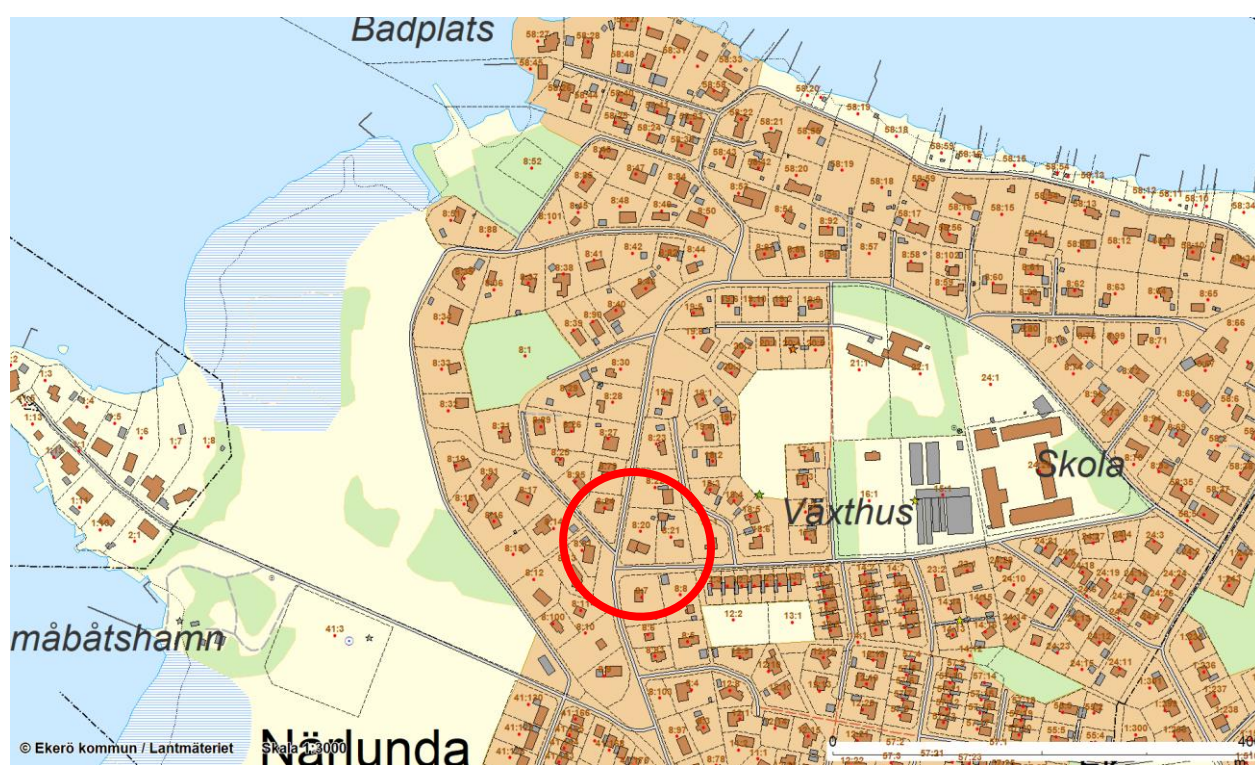


Utredning om planbesked enligt 5 kap. 2-5 §§ PBL, för Närlunda 8:20

Ekerö, Ekerö kommun, Stockholms län

Dnr: PLAN.2018.13

KS18/179



Figur 1: Ungefärligt utredningsområde

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

/.../

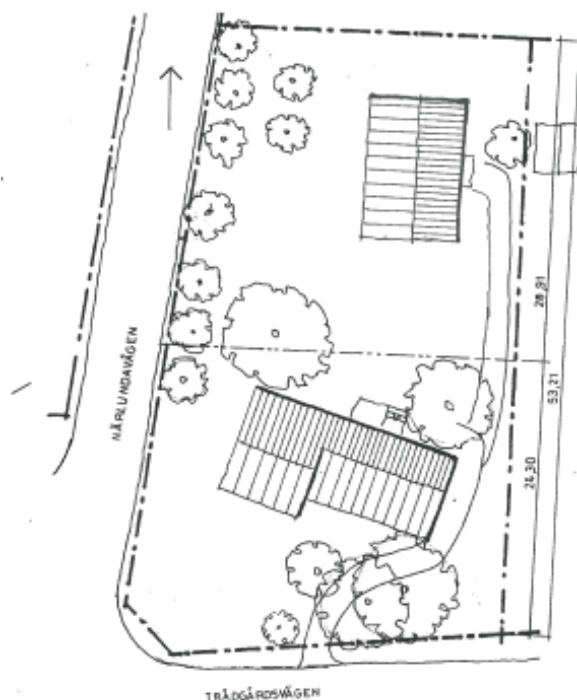
2. planbesked enligt 5 kap. 2 §,

Begäran om planbesked

Begäran om planbesked har inkommit från Anna Eriksson, fastighetsägaren till fastigheten Närlunda 8:20, 2018-09-11. Önskemålet är att stycka fastigheten i två.

Fastigheten har i dagsläget en gällande byggnadsplan, 073, vilket omfattar ett relativt stort område. Fastighetsägarna önskar att pröva att stycka av sin fastighet jämnt i två vilket skulle leda till fastigheter på drygt 800 kvadratmeter. För Närlunda 8:20 ska minsta fastighetsstorlek vara 1000 m². Det finns en existerande byggnad på fastighetens södra del.

Ansökans förslag illustreras nedan:



Figur 2: Förslag enligt ansökan.

Tidigare ställningstaganden och bestämmelser

Översiktsplanen

En ny översiktsplan för Ekerö kommun till år 2030 med sikte på år 2050 antogs av kommunfullmäktige den 6 mars 2018.

I översiktsplanen framförs att den största satsningen på utbyggnad av bostäder ska ske inom Tätortsbandet. I området finns bra förutsättningar för utveckling med goda kommunikationer och väl utvecklad service.

Ny bebyggelse ska lokaliseras och anpassas till stads- och landskapsbilden, den lokala byggnadstraditionen och terräng. Vid placering ska särskild uppmärksamhet ägnas åt närhet till hästgårdar, kraftledningar, större vägar, bullrande omgivningar och annat som kan påverka boendemiljön. Ny bebyggelse ska inte tillåtas inom orörda skogsområden eller ute på öppen åkermark om det inte har ett högt samhällsintresse. Förutsättningen är även att lokalisering sker till platser där en godtagbar VA-lösning kan anordnas.

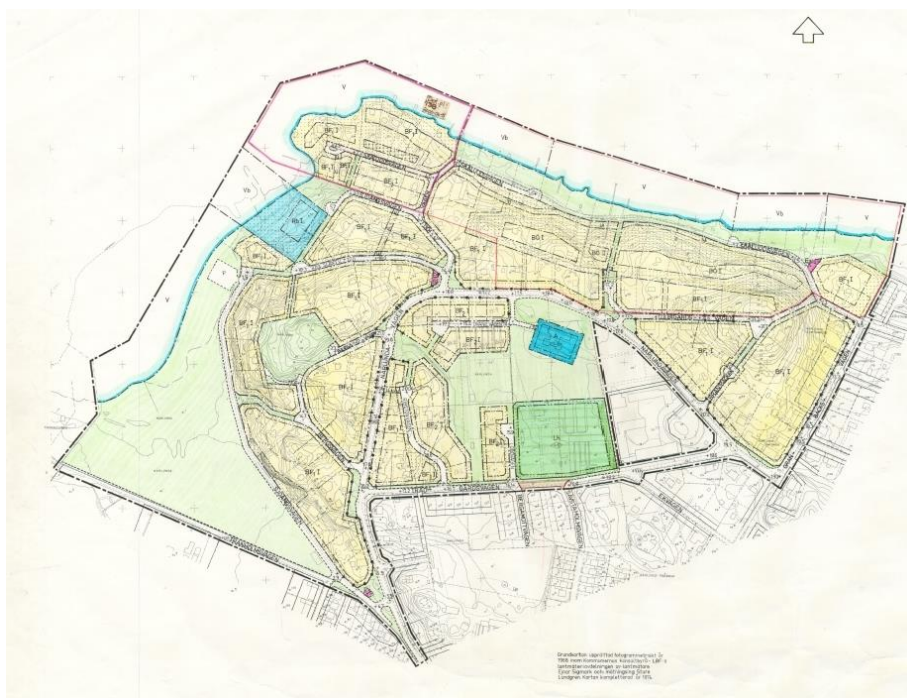
Det aktuella området är markerat som ett förtätningsområde för bostäder i gällande översiktsplan och ligger inom Tätortsbandet, se figur 3.



Figur 3: markanvändning för området.

Gällande detaljplan

Området har en gällande byggnadsplan (BPL 073) från 1979.



Figur 4: Gällande byggnadsplan (BPL 073), 1979.

Byggnadsplanen möjliggör området för bostadsanvändning och reglerar fastighetsstorlek, våningsantal, byggnadernas höjd, takvinkel och byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad och uthus samt garage. Byggnadsplanen medger även natur, handelsträdgårdsändamål och även allmänt ändamål.

VA-plan

VA-planen för Ekerö kommun från 2013



Figur 5: Området har befintlig anslutning till kommunala VA-nätet.

Förutsättningar

Fastighetsdata

Fastigheten Närlunda 8:20 är cirka 1700 kvadratmeter och har bostadsanvändning.

Befintlig bebyggelse

Idag är området bebyggt av villor i olika täthet. En del av området har en mycket tät villabebyggelse medan andra delar har större tomter. Närlunda 8:20 har en huvudbyggnad, se figurer 6, 7 och 8.



Figur 6: befintlig huvudbyggnad på Närlunda 8:20.



Figur 8: Närliggande, tätare, bebyggelse.

Översiktsplan

Översiktsplanen medger att ny bebyggelse ska lokaliseras där en godtagbar VA-lösning kan anordnas, inom tätortsbandet samt där det finns goda förutsättningar för kollektivtrafik och annan service.

Området är redan anslutet till det kommunala VA-nätet. Det är inom tätortsbandet och är utpekade i översiktsplanen som ett förtätningsområde för bostäder före år 2030. Närmsta busshållplats finns på Närlundavägen precis angränsande till Närlunda 8:20 med buss 342 som går två gånger i timmen under dagtid. Under rusningstid trafikerar buss 305 sträckan och går var 20:e minut. Det är ungefär 1,5 km till Ekerö centrum där god service kan erbjudas.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Förutsättningar som talar för en planläggning

Det finns redan en gällande byggnadsplan för området – området har redan blivit prövat för bostadsanvändning. Det finns redan utbyggt kommunalt vatten och avlopp. Det ligger inom tätortsbandet där den huvudsakliga delen av ny bebyggelse ska lokaliseras och det är utpekade i översiktsplanen som förtätningsområde för bostäder före år 2030. Det är i närhet av Ekerö centrum, ca 1,5 km, och den service som erbjuds där. Det finns relativt tät busstrafik vilket ger goda förutsättningar att inte ta bilen.

Förutsättningar som talar mot en planläggning

Ökad trafikbelastning i området

Bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att förslaget är lämpligt att arbeta vidare med och föreslår att kommunen avser att starta ett planarbete. Dock är det inte rimligt att göra en detaljplan för endast en fastighet, istället föreslår Miljö- och stadsbyggnadskontoret att hela byggnadsplanen ska revideras så att ytterligare förtätning kan möjliggöras. Om minsta fastighetsstorlek minskas till 800 m² inom hela byggnadsplan 073 kan ytterligare 20-30 bostäder tillkomma. Det exakta antalet måste utredas i en detaljplaneprocess pga. att terräng eller diverse andra orsaker kan påverka i vilken utsträckning som en förtätning kan ske.

Konsekvenser

Kommunalekonomiska och infrastrukturella konsekvenser

Roslagsvatten måste utreda möjligheten att förse antalet bostäder som tillkommer på befintligt VA-nät. Vidare måste även elnätet undersökas för att se dess befintliga kapacitet. Dessa kostnader kan hamna på fastighetsägare som vill stycka av och få ytterligare byggrätter.

Om ett gång- och cykelstråk bedöms vara nödvändigt för att ytterligare bostäder ska tillkomma kan det innebära investeringskostnader.

Hantering av ärendet

Planprioritering

Ärendet bedöms inte ha ett högt kommunalt intresse och föreslås därför inte att prioriteras.

Tidsplan

Föreslagen tidplan är att planuppdrag påbörjas tidigast år 2028 med en färdig detaljplan år 2030.

Planförfarande

En detaljplan för Närlunda 8:20 m fl. föreslås hanteras med en ändring av detaljplan.

Nämndinstans

Beslut om planbesked tas av KSau.

Plankostnad

Enligt 12 kap 9 § PBL får byggnadsnämnden ta ut en planavgift, från den som får nytta av detaljplanen, för att täcka kostnader för att upprätta en detaljplan. Detta planeras ske genom planavtal. Även exploateringsavtal kan komma att tecknas mellan Ekerö kommun och fastighetsägare.

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSKONTORET

Tommie Eriksson
Miljö- och stadsbyggnadschef

Gustaf Bowin
Planarkitekt