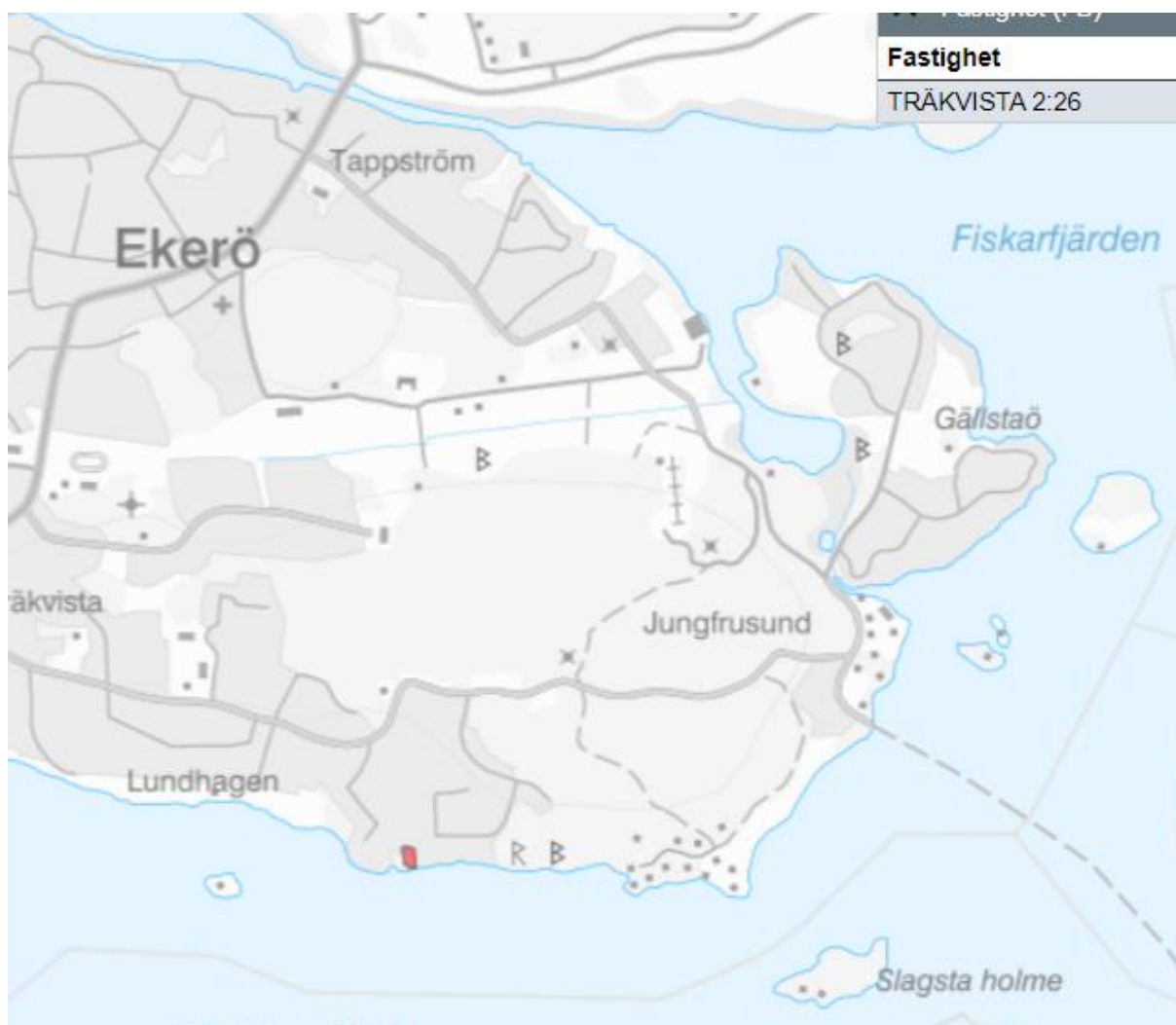


## Utredning om planbesked enligt 5 kap. 2-5 §§ PBL, för Träkvista 2:26

Ekerö kommun, Stockholms län

Dnr: PLAN.2022.26

KS 22/277



Bilden visar Detaljplan för fastigheten Träkvista 2:26 (DP141) belägen i söder på Ekerön, i Ekerö Kommun.

**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.

Om den som gör begäran vill få besked om vilket planeringsunderlag som kan behövas vid planläggningen och ha möjlighet att begära ett sådant yttrande från länsstyrelsen som avses i 5 b § första stycket, ska även det anges i begäran.

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 inledas och ha lett fram till ett slutligt beslut om att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller ändra eller upphäva områdesbestämmelser, och redovisa vilket planeringsunderlag som sannolikt kan behövas vid planläggning, om den som har gjort begäran om planbesked vill få besked om det.

Om kommunen inte avser att inleda en planläggning, ska kommunen i planbeskedet ange skälen för det.

**13 kap:**

2 § Kommunal beslut enligt denna lag får inte överklagas i den del de avser

/.../

2. planbesked enligt 5 kap. 2 §,

## Begäran om planbesked

Ansökan inkom 2022-09-22 och bedömdes komplett 2023-02-23. Ägare av fastigheten är Åsa Katarina Dahlquist och Peder Warodell Dahlqvist. Fullmakt har lämnats in som medger rätt att Anders Andersson Geranio Property AB för fastighetsägarnas talan gällande begäran om planbesked. Ansökan avser ändring av befintlig detaljplan för fastigheten Träkvista 2:26 (DP141), vilken vann laga kraft 2001. Åtgärden avser att medge delning av fastighet Träkvista 2:26 för att möjliggöra för en ytterligare bostadsfastighet.

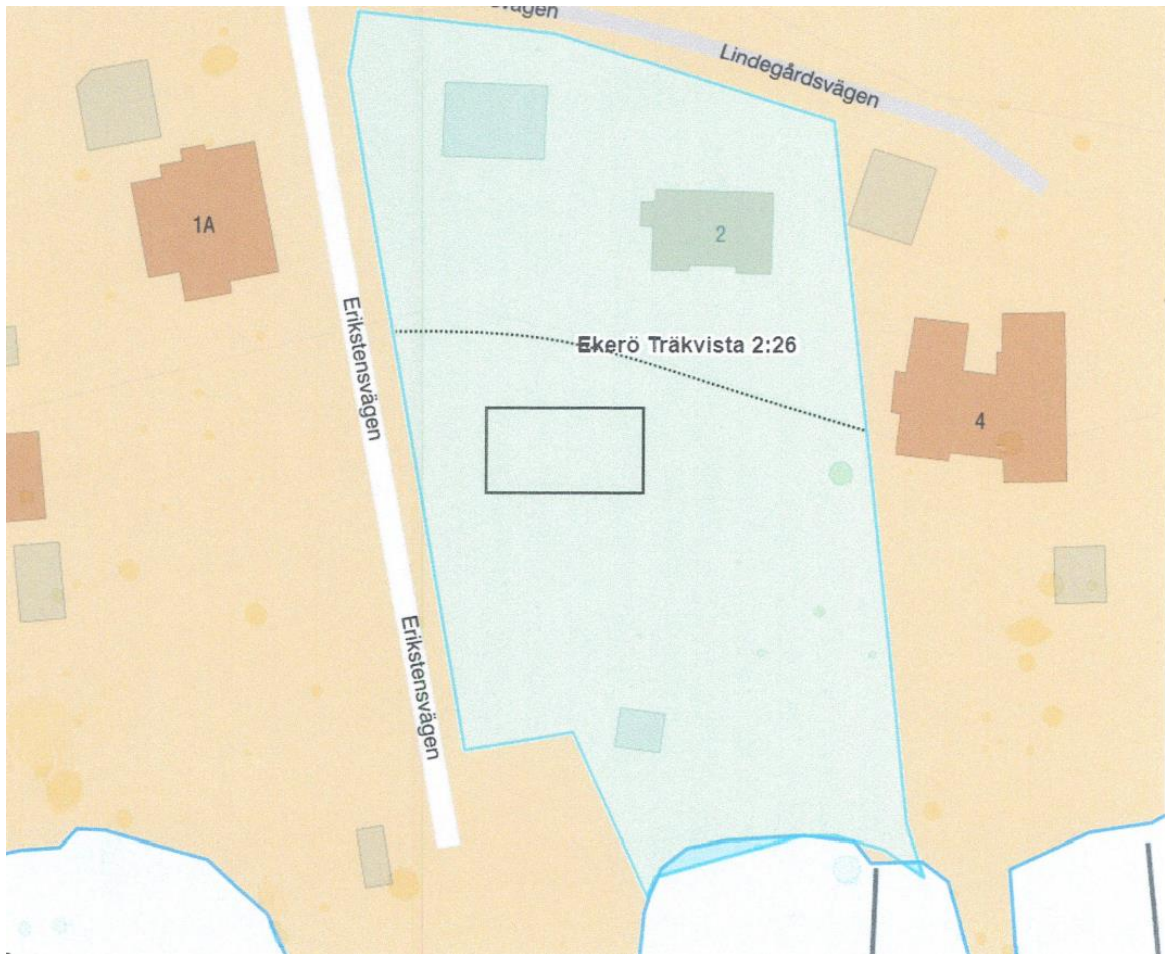


Bild 1 visar del av ansökan med avsedd åtgärd.

Bedömningen är att föreslagen åtgärd behöver omarbetas utifrån förslaget. Föreslagen fastighetsindelning och bebyggelsens lokalisering behöver omarbetas för att vara lämplig markanvändning.

Bedömningen är att ändring av detaljplan kan komma vara lämplig med förfarandet kan även innebära behov av ny detaljplan. Planförfarande behöver fastställas i nästa skede, i kravspecifikationen.

## Förutsättningar

### Lägesbeskrivning

Fastigheten Träkvista 2:26 ligger belägen inom tätortsbandet på Ekerön och är en av de få större fastigheterna i området på cirka 3600 m<sup>2</sup>. I fastighetens nordligaste del där marknivån är högre finns garagebod samt huvudbyggnad av äldre karaktär. Fastigheten sluttar ner mot strandlinje i söder och byggnaderna är synliga från vattnet. Området har succesivt förändrats från sommarboenden till villaområde för permanentboende och omkringliggande bebyggelse är tät med fastigheter på cirka 1000 m<sup>2</sup>.



*Bild 2 visar befintligt bebyggelse, garage och huvudbyggnad på fastigheten Träkvista 2:26.*



*Bild 3 Bild visar fastighetens topografi sett från vattnet, samt täthet för angränsande fastigheter.*

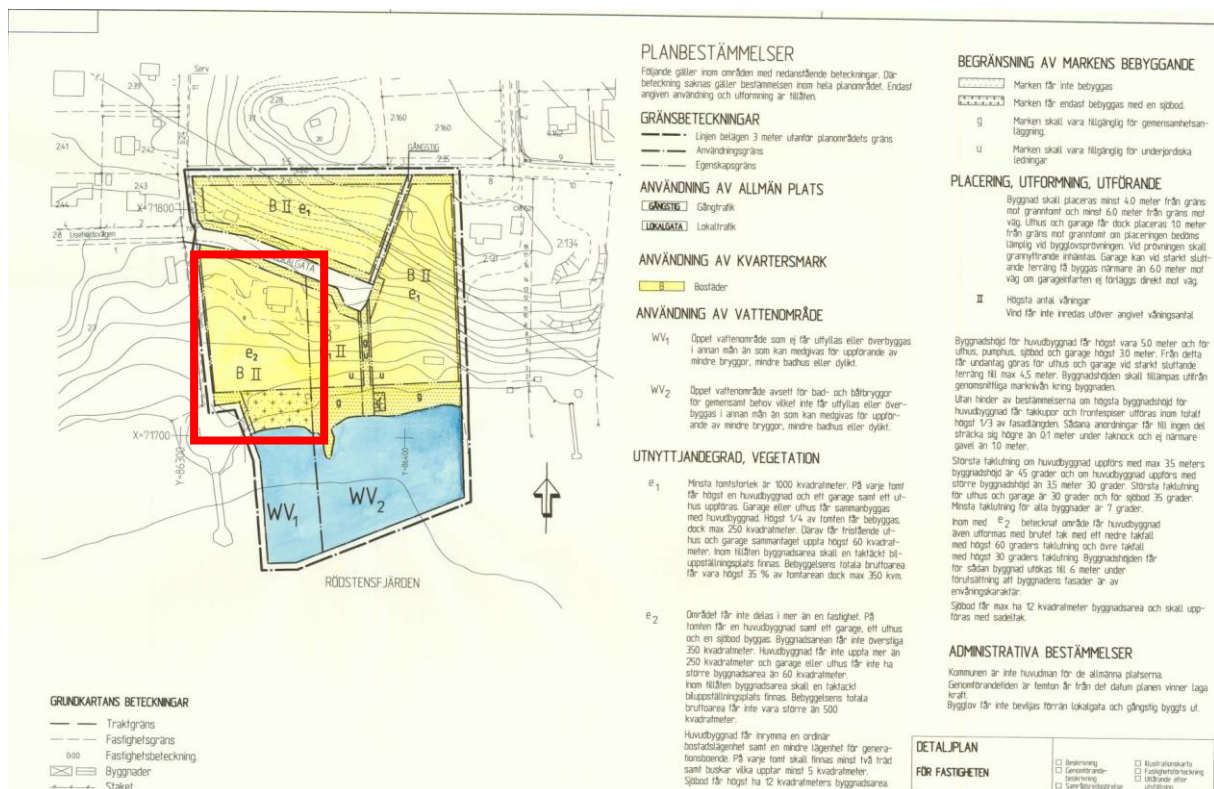


*Bild 4 visar fastigheten Träkvista 2:26 samt täthet för området.*

## Detaljplan

För de enskilda småhusfastigheterna har fastighetsindelning och byggrätter slagits fast i området. Fastigheten ingår i befintlig detaljplan, detaljplan för fastigheten Träkvista 2:26 (DP141) vilken har hanterats genom enkelt förfarande och vann laga kraft 2001 med genomförande tid på 15 år.

Befintlig detaljplan styr att Träkvista 2:26 inte får delas i mer än en fastighet. Byggnadsarea får inte överstiga 350 kvm. Huvudbyggnad får inte uppta mer än 250 kvm och garage och uthus får inte ha större byggnadsarea än 60 kvm. Varje tomt ska ha minst 2 träd samt buskar som upptar minst 5 kvm. Angränsande fastigheter inom detaljplanen har tomtstorlekar på ca 1000 kvm. Högst en fjärdedel av tomten får bebyggas, dock max 250 kvm och fristående uthus och garage sammantaget uppta högst 60 kvm.



Figur 5 visar fastighet Träkvista 2:26 vilken ansökan avser inom befintlig detaljplan (DP 141)

Fastigheten angränsar i väster detaljplan för fastigheten Träkvista 2:6 m fl (Västra Skärvik) och den väg som leder ner till gemensam badbrygga är planlagd i som allmän platsmark NATUR. Huvudmannaskap för den allmänna platsmarken är enskilt.

## Tidigare ställningstaganden och bestämmelser

### Översiktsplan

Ansökan är förenlig med Ekerö kommun till år 2030 – med sikte på år 2050, antogs av kommunfullmäktige den 6 mars 2018. Fastigheten ligger inom tätortsbandet och inom område avsett för förtätning av befintlig bebyggelse före år 2030.

### VA-plan

Förutsättningen är även att lokalisering sker till platser där en godtagbar VA-lösning kan anordnas. Fastigheten ingår i verksamhetsområde för dricks- och spillvatten, men inte för dagvatten.

### Kulturmijö

Området har de senaste åren gått från sommarbostäder från 1900-talet vilka har byggts om eller rivits till permanentboende. Exploateringstrycket är högt inom tätortsbandet och utveckling har inneburit förtätning. I området finns endast ett fåtal större fastigheter med spår från utvecklingen kvar. Närmast vattnet har husen placerats med hänsyn till topografi. Växtlighet har bevarats genom reglering i detaljplanen.

### Strandskydd

Fastigheten ligger inom 100 meter från stranden. Strandskyddet är upphävt i gällande detaljplan. Inom ändring av detaljplan återinträder inte strandskyddet men vid ny detaljplan återinträder strandskyddet och ett nytt upphävande av strandskydd genom detaljplan ska motiveras enligt 7 kap. Miljöbalken. Länsstyrelsen ska överpröva kommunens beslut att i en detaljplan upphäva strandskyddet om det befaras att strandskyddet upphävs i strid med gällande bestämmelser.

Inom strandskyddat område är det förbjudet att:

- uppföra nya byggnader
- ändra byggnader eller sätta upp andra anläggningar eller anordningar som avhåller allmänheten från att röra sig där,
- gräva, spränga eller på annat sätt förbereda för sådana byggnationer
- utföra andra åtgärder som kan skada växt- och djurliv.

### Översvämningsrisk

Del av fastigheten ligger lägre än 2,7 meter över Mälarens medelvattentillstånd vilket är Länsstyrelsen rekommendation för lägsta grundläggning nivå för ny bebyggelse vid Mälaren. Inom området med översvämningsrisk är bostadsändamål inte lämpligt.

**Vattenskyddsområde**

Stora delar av Ekerö ligger inom den sekundära skyddszonen för Östra Mälarens ytvattentäkter, inom vilket särskilda föreskrifter ska beaktas vid exploatering. Mälaren omfattas även av Vattendirektivet, vilket innebär att nuvarande status inte får försämrats samt att åtgärdsprogram ska upprättas och genomföras.

**Geotekniska förhållanden**

Fastigheten består av finglacial sand. Ansökans föreslagna placering bedöms lokaliserad på tidigt identifierad mark med skredfara och är utpekad som strandnära akksamhetsområde.





Figur 4 Bild 6 Utdrag ut SGUs kartregister visar aktsamhetsområden för skred på södra delen av fastigheten.

### Förorenad mark

Ekonomiska kartan indikerar tidigare odlingar på fastighetens obebbyggda delar. Behov av utredning av förorenad mark och åtgärder för sanering behöver utredas i detaljplanen.

### Fornlämningar

Fornlämning finns utpekad 160 meter från fastighet. Fornlämningar är skyddade enligt Kulturmiljölagen. Beslut i planprocessen gällande arkeologisk undersökning tas av Länsstyrelsen inom detaljplan.

### Trafik

Området ligger inom tätortsbandet med utbyggd infrastruktur och närhet till kollektivtrafik. Fastigheten har idag utfart till Lindegårdsvägen som angränsar längs fastighetens norra del och ägs av kommunen. Erikstenvägen väster om fastigheten ägs av Närlunda vägförening, är till största delen planlagd för allmän platsmark, natur och leder ner till allmän badbrygga. När det gäller enskilda utfarter över mark som ska vara allmänt tillgänglig är det ofta svårt att reglera detta genom planläggning.

### Fastighetsgränser

Fastighetsgränser visas idag efter medelfel <50cm.

## Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

---

### Förutsättningar som talar för en planläggning

- Föreslagen åtgärd bedöms förenligt med Översiktsplanen. Fastigheten ligger på mark avsedd för förtätning före år 2030 och inom tätortsbandet där det finns god tillgång till kollektivtrafik och service
- Fastigheten ingår i VO för dricks, och spillvatten men inte dagvatten. Dagvatten bedöms i detta skede möjlig lösas inom fastigheten och innebär inte behov av utökat VO för dagvatten med kommunalt ansvar.
- Föreslagen åtgärd bedöms innebära lämplig markanvändning. Förslaget måste omarbetas gällande lokalisering och dragning av fastighetsgräns. Södra halvan av fastigheten bedöms, utifrån översvämningsrisk samt aktsamhetsområde med skredfara, olämplig för ändamålet och utgår.

### Förutsättningar som talar mot en planläggning

- Planläggning som syftar till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov, enligt PBL 2 kap § 2, gjordes år 2001 och bedöms fortfarande vara aktuella. Området är ett omvandlingsområde där frågor och konsekvenser för områdets karaktär och kulturmiljö kan behöva hanteras i ett större perspektiv
- Om det under planprocessen framkommer fler krav på ändringar innebär det att planförfarandet, ändring av detaljplan, kan komma behöva ändras i enlighet med Plan-och bygglagen. Vid ny detaljplan återinträder strandskydd. Fastigheten ligger inom 100 meter från vattnet.
- Föreslagen åtgärd innebär låg samhällsnytta där det allmänna intresset sammanvägt är lågt, vilket innebär att planen inte prioriterad.

Enligt PBL 2 kap § 2 ska planläggning syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. En planläggning av Träkvista 2:26 bedöms utifrån lämplig markanvändning möjligt att pröva för bostadsändamål. Delar av ansökan är lokaliserad till mark som är inte lämplig för ändamålet och dessa delar utgår.

En ändring av en detaljplan kan användas för att anpassa en plan till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan. I samband med att den gällande detaljplanen antogs 2001 gjordes bedömningar som ansågs lämpliga för området. Om det i senare skede framkommer att planprocessen kräver en ny detaljplan återinträder strandskydd för hela fastigheten.

Enligt PBL 4 kap § 2 ska kommunen med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse om regleringen behöver ske i ett sammanhang med hänsyn till den fysiska miljö som åtgärden ska genomföras i. Ett helhetsgrepp möjliggör att frågor och konsekvenser för

exempelvis områdets karaktär och kulturmiljö kan hanteras i ett större perspektiv. Det är även att föredra ur ett rättviseperspektiv samt innebär ett mer effektivt användande av kommunala resurser.

Planen gynnar enskilt intresse och ger minimal samhällsnytta. Utifrån ett effektivt användande av kommunala resurser är planen inte prioriterad. En prövning är aktuell att påbörja tidigast år 2033. Utifrån ett ansvarfullt myndighetsutövande bedöms det inte skäligt att ge positivt planbesked när förutsättningar som föranlett bedömningen kan komma att ändras inom den tidshorisont som råder.

Planläggning gynnar enskilt intresse och föreslagen åtgärd innebär låg samhällsnytta där det allmänna intresset sammanvägt är lågt, varför planen inte kommer prioriteras. Utifrån ett ansvarfullt myndighetsutövande bedöms det inte skäligt att ge positivt planbesked när förutsättningar som föranlett bedömningen kan komma att ändras inom den tidshorisont som råder. Att pröva planen är, utifrån prioritering, aktuellt att påbörja tidigast år 2033.

### **Bedömning**

Enligt PBL 5 kap 5 § ska i ett planbesked framgå om kommunen avser att inleda en planläggning eller inte.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det inte är lämpligt att inleda en planläggning för fastigheten Träkvista 2:26.

Planen gynnar enskilt intresse och ger minimal samhällsnytta. Utifrån ett effektivt användande av kommunala resurser är planen inte prioriterad och bedöms kunna starta tidigast år 2033.

**Hantering av ärendet**

---

**Nämndinstans**

Beslut om planbesked tas av KS.

**Planprioritering**

Planen är inte prioriterad.

**Planförfarande****Plankostnad**

Exploatörskostnadsdriven planprocess

---

Stadsbyggnadsförvaltningen

Tommy Eriksson

Cecilia Nordkvist  
Planarkitekt