

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Begäran om planbesked för fastigheten Bo 19:1, Källvägen 4 i kommundelen Boo

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att det är inte lämpligt att pröva åtgärden i en planprocess.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har därför inte för avsikt att inleda planarbete för fastigheten Bo 19:1 i kommundelen Boo.

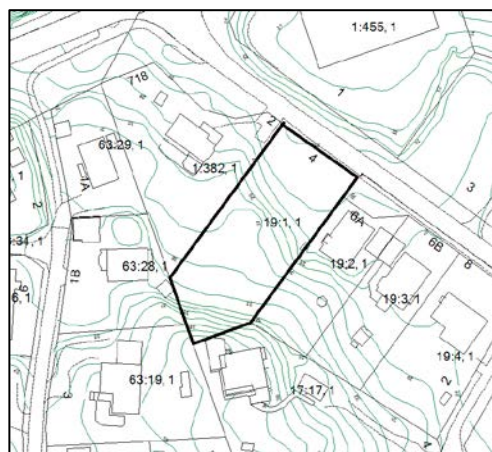
Sammanfattning

Planenheten mottog den 19 augusti 2013 en begäran om planbesked för fastigheten Bo 19:1. Begäran kompletterades sedan den 8 oktober samma år. Föreslagen markanvändning är fortsatt bostad men med möjlighet att stycka fastigheten i två delar. Sökande är fastighetsägaren. Planenhetens bedömning är att kommunen kommit fram till en lämplig markanvändning och fastighetsindelning i samband med att en tomtindelning och en stadsplan beslutades för området. Dessutom skulle en planändring för en enskild fastighet för bostadsändamål strida mot de av kommunen antagna riktlinjerna för detaljplaner med enkelt planförfarande.

Ärendet

Bakgrund

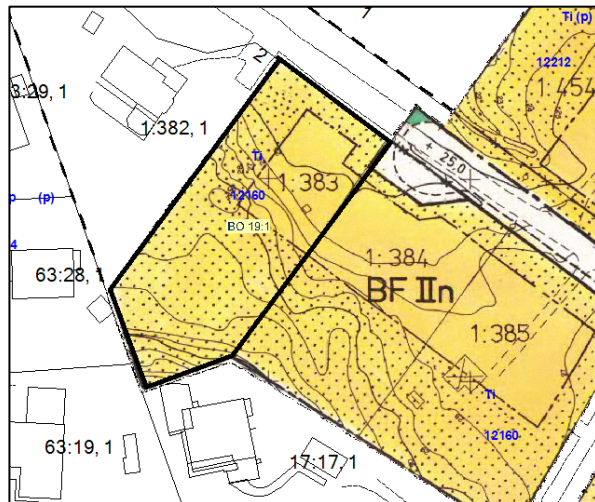
Fastigheten är belägen på Källvägen 4 i Boo, nära korsningen Källvägen/Värmdövägen. Den är idag obebyggd och omfattar ca 1700 kvm. Fastigheten gränsar till fem andra privatägda villatomter och sluttar ganska kraftigt ner mot Källvägen. Gällande detaljplan är stadsplan 301 som vann laga kraft 1980, där genomförandetiden har gått ut. Gällande bestämmelser är BF II n vilket innebär att



fastigheten får bebyggas med ett fristående enbostadshus i max 2 våningar. Byggrätten är 160 kvm i en våning och 120 kvm om man bygger i två våningar. En garagebyggnad får uppföras och uppta högst 40 kvm.

En stor del av fastigheten är belagd med punktprickad mark, det vill säga mark som inte får bebyggas. Enligt stadsplanen ska byggrätten förläggas till den nedre delen av tomten mot Källvägen. Liknande förhållanden gäller för större delar av fastigheterna inom stadsplan 301.

Fastigheten omfattas även av en tomtindelning *Stadsplan 30*
där fastighetsgränserna fastställs till de nuvarande, fastigheten får alltså inte styckas. Inom
stadsplanen finns från början planlagda områden där parhus och kedjehus får uppföras,
detta gäller främst där det finns större plana ytor.



Stadsplan 301.

Sökandens förslag

Fastighetsägaren har begärt planändring för att upphäva den gällande fastighetsplanen, för att stycka av befintlig fastighet och bilda en ny enligt skiss. En planändring behövs både för att upphäva fastighetsplanen (vilken gäller som planbestämmelse sedan ny PBL 2011) och för att stora delar av fastigheten är belagd med punktprickad mark som ej får bebyggas.



*Förslag till fastighetsindelning
från fastighetsägaren.*

Planenhetens bedömning

Beslutet att inte påbörja ett planarbete kan motiveras på två sätt. Dels har kommunen kommit fram till en lämplig markanvändning och fastighetsindelning i samband med att en tomtindelning och en stadsplan beslutades för området. Dels skulle en planändring för en enskild fastighet för bostadsändamål strida mot de av kommunen antagna riktlinjerna för detaljplaner med enkelt planförfarande.

Lämplig markanvändning har redan prövats

I stadsplanen har kommunen kommit fram till en lämplig markanvändning som fortfarande är aktuell. När stadsplanen togs fram för området gjordes en bedömning av lämplig förtätning i förhållande till tomternas och områdets förutsättningar och fastighetsägarnas önskemål.

Området är idag relativt tätt bebyggt med villor och parhus med varierande tomtstorlekar. För att bedöma om området är lämpligt för ytterligare förtätning krävs en översyn av ett större område. Bedömningen måste bygga på vilka effekterna blir om alla lite större fastigheter skulle få styckas. En eventuell framtida utredning bör alltså ske för flera fastigheter inom ett större område och inte prövas för varje enskild fastighet. Planenheten kommer att göra en notering om att önskemål om planändring lämnats in för denna fastighet. I planenhetens långsiktiga arbete ingår att kartlägga och uppmärksamma sådana områden där förtätning skulle kunna vara möjlig och där tidigare planer blivit omoderna. Enligt plan – och bygglagen är det lagstiftarens avsikt i första hand att planlägga sammanhängande områden, inte enskilda fastigheter.

Fastigheten är belagd med punktprickad mark så att byggrätten förläggs till den nedre delen av tomten, mot Källvägen. Samma förhållande gäller längs hela Källvägen där stadsplan 301 gäller. Anledningen till detta är att bevara så mycket som möjligt av de inre delarna av fastigheterna där bergssluttningar och naturmark dominerar. Detta tillsammans med villaträdgårdarna är tänkt att skapa en varierad naturmiljö av stort värde.

Riktlinjer för detaljplaner med enkelt planförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har antagit riktlinjer för detaljplaner med enkelt planförfarande den 17 februari 2010, § 55. Riktlinjerna har antagits för att det ska bli tydligt när nämnden anser att en planändring är lämplig och när det inte är lämpligt. Syftet med riktlinjerna är att kommunen ska prioritera långsiktigt hållbar planering för sammanhängande områden. Planenhetens bedömning överensstämmer med riktlinjerna.

Ekonomiska konsekvenser

Debitering av planbeskedet sker enligt Miljö- och stadsbyggnadsnämndens taxa. Faktura skickas separat.

Detta beslut går inte att överklaga.

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Alexander Erixson
Planarkitekt

Bilagor

Sökandens skrivelse.

Kartöversikt.

Kartöversikt

