

2015-11-25

TJÄNSTESKRIVELSE
MSN 2014/138-214

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Begäran om planbesked för fastigheten Sicklaön 13:43, Vikdalsvägen 62 på västra Sicklaön

Förslag till beslut

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

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden avser därför att inleda planarbete för fastigheten Sicklaön 13:43 på västra Sicklaön. Beslut att anta planförslaget bedöms kunna fattas i kvartal 4 2017. Planarbetet avses bedrivas med standardförfarande.

Sammanfattning

Planenheten mottog den 28 oktober 2014 en begäran om planbesked för rubricerat område. 4 augusti 2015 inkom en komplettering av begäran för fastigheten Sicklaön 13:43, belägen i Vikdalen på västra Sicklaön. Föreslagen markanvändning är bostäder. Fastighetsägaren önskar upphäva del av fastighetsplan (kvarteret Hustomten, fastställd 1988) som omfattar Sicklaön 13:43, för att möjliggöra avstyckning av fastigheten i två ungefär lika stora delar. Planenheten har gjort en bedömning i enlighet med 5 kap. 5 § PBL. Beslutet att påbörja ett planarbete för att upphäva del av gällande fastighetsplan för rubricerad fastighet, bedöms lämpligt med hänsyn till områdets karaktär och platsens förutsättningar. I planarbetet ska minsta tomtstorlek ses över. Bedömningen överensstämmer med de riktlinjer för planbesked som kommunen antagit. Sökandens skrivelse bifogas.

Ärendet

Bakgrund

Berörd fastighet Sicklaön 13:43 är belägen på Vikdalsvägen 62 i ett småhusområde norr om Värmdöleden på västra Sicklaön. Fastigheten är cirka 2300 kvadratmeter och i norr sluttar fastigheten upp mot intilliggande naturmark. Fastigheten är bebyggd med en huvudbyggnad i två våningar med en byggnadsarea på cirka 120 kvadratmeter, samt tre komplementbyggnader. Enligt fastighetsägarens ansökan ska två av dessa

komplementbyggnader rivas till förmån för en ny huvudbyggnad på den avstyckade fastigheten.

Enligt översiktsplan för Nacka från 2012 anges området utgöra gles blandad bebyggelse. Sicklaön 13:43 omfattas av stadsplan 357 som vann laga kraft 1988 och omfattar Vikdalen. Genomförandetiden för stadsplanen har gått ut. Syftet med stadsplanen är bland annat att bevara områdets totalmiljö och byggnader, samt att förse området med kommunalt VA. Enligt planen ska hänsyn vidare tas till befintlig vegetation vid södra delen av berörd fastighet, mot Vikdalsvägen. Stadsplanen föreskriver att fastigheten får bebyggas med maximalt 1/5 av tomtytan i de fall huvudbyggnaden uppförs i en våning och högst 1/6 om huvudbyggnaden uppförs i två våningar. Fastighetens byggnader omfattas av förvanskingsförbud i gällande stadsplan. Någon bestämmelse om minsta tomtstorlek finns inte.

Sicklaön 13:43 omfattas även av en fastighetsplan för kvarteret Hustomten, fastställd 1988. Enligt fastighetsplanen utgör fastigheten en tomt för villabebyggelse. Fastighetsplanen fastställer gällande fastighetsindelning och tillåter inte vidare avstyckning för berörda fastigheter. Sammantaget är fastigheterna i närområdet mycket skiftande i storlek. Det finns dels mycket små radhusfastigheter, men även många större fastigheter. Storleken varierar mellan 3000-150 kvadratmeter.

Den 24 januari 2010 ansökte fastighetsägaren om upphävande av del av fastighetsplan för kvarteret Hustomten, gällande fastigheten Sicklaön 13:43. Avsikten uppgavs vara att stycka av tomten i två ungefär lika stora delar och på sikt ersätta två av byggnaderna på den avstyckade delen med en ny byggnad. Ärendet togs upp för beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 28 april 2010 § 149, då ärendet utgick från sammanträdet. Fastighetsägaren ansökte den 20 juni 2010 om rivningslov för två mindre byggnader på fastigheten, för att möjliggöra för uppförandet av en ny huvudbyggnad på den avstyckade fastigheten. Ansökan om rivningslov avslogs den 22 september 2010, § 257 av miljö- och stadsbyggnadsnämnden, med motiveringen att byggnaderna bör bevaras på grund av deras kulturhistoriska och miljömässiga värden. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden avlog vid samma sammanträde även förslag till upphävande av del av fastighetsplan för kvarteret Hustomten (Sicklaön 13:43), § 258, som åter togs upp för beslut. Den 14 mars 2014 ansökte fastighetsägaren åter om rivningslov, vilket beviljades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 2 april 2014.

Sökandes förslag

Planenheten mottog den 28 oktober 2014 en begäran om planbesked för rubricerat område. Den 4 augusti 2015 inkom en komplettering av begäran. Fastighetsägaren önskar upphäva del av fastighetsplan (kvarteret Hustomten) som berör Sicklaön 13:43, för att möjliggöra avstyckning av fastigheten i två ungefär lika stora delar. I och med begäran bifogar fastighetsägaren en skrivelse där fastighetsägaren vädjar till miljö- och stadsbyggnadsnämnden att göra ett undantag från kommunens riktlinjer för planbesked

med hänvisning till ärendets historik, se sökandes skrivelse. Enligt sökandes förslag beräknas stamfastigheten bli cirka 1200 kvadratmeter och den avstyckade fastigheten cirka 1100 kvadratmeter. I samband med införandet av PBL 2010:900 försvann bestämmelserna om fastighetsplan, sådant som tidigare reglerades i särskilda fastighetsplaner regleras idag i detaljplanen med hjälp av så kallade fastighetsindelningsbestämmelser.

Planenhetens bedömning

Planenheten har gjort en bedömning i enlighet med 5 kap. 5 § PBL. Beslutet att påbörja ett planarbete för att upphäva del av gällande fastighetsplan för kvarteret Hustomten för rubricerad fastighet, bedöms lämpligt med hänsyn till områdets karaktär och platsens förutsättningar. Området är idag relativt tätt bebyggt med villor och radhus, i varierande tomtstorlekar. Planenheten bedömer att Sicklaön 13:43 är lämplig för avstyckning i enlighet med sökandens förslag. I planarbetet ska minsta tomtstorlek ses över. Bedömningen överensstämmer med de riktlinjer för planbesked som kommunen antagit.

Riktlinjer för bedömning av planbesked

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har antagit reviderade riktlinjer för bedömning av planbesked den 16 september 2015, § 177. Riktlinjerna har antagits för att det ska bli tydligt när nämnden anser att en planändring är lämplig och när det inte är lämpligt. Vid ansökan om planbesked finns det behov av att prioritera långsiktigt hållbara detaljplaner, istället för att lösa akuta problem. Det finns också behov av att prioritera planläggning för sammanhängande områden istället för planläggning av enskilda mindre fastigheter, så kallade frimärksplaner. Riktlinjerna ger stöd för en prioritering som främjar långsiktigt hållbara detaljplaner och planläggning av sammanhängande områden. Enligt riktlinjerna kan undantag göras om det bedöms som olämpligt, onödigt eller osannolikt att ett större område blir föremål för planläggning inom en överskådlig tid. I det här fallet bedömer planenheten det vara onödigt och osannolikt att ett större område blir föremål för planläggning inom en överskådlig tid.

Ekonomiska konsekvenser

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

Detta beslut går inte att överklaga.

Planenheten

Nina Åman
Planchef

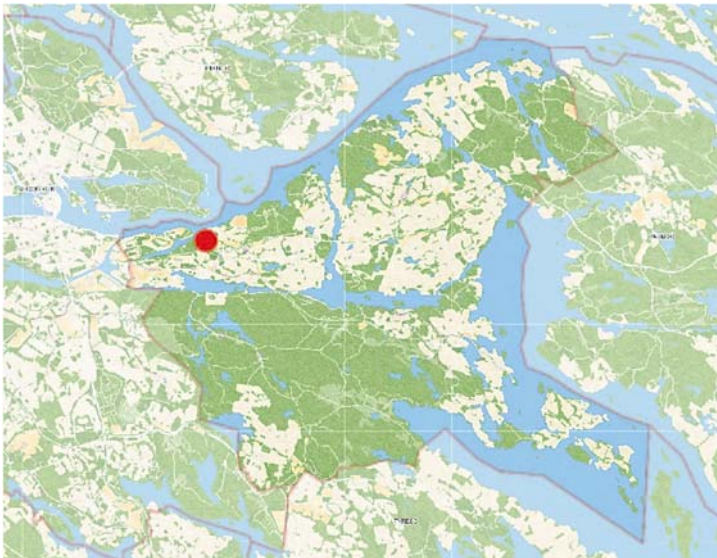
Tove Mark
Planarkitekt

Bilagor

Sökandens skrivelse.



Röd linje illustrerar fastighetsgräns för Sicklaön 13:43



Kartöversikt kommunen