



2015-11-20

TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr MSN 2015/68-214

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Begäran om planbesked för Mensättra 19:6, Storholmsvägen 5 i Boo

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 Mensättra 19:6 6 i kommundelen Boo.

Sammanfattning

Planenheten mottog den 25 augusti 2015 en begäran om planbesked för fastigheten Mensättra 19:6 i kommundelen Boo. Föreslagen markanvändning är bostäder. Fastighetsägaren har begärt planändring för att möjliggöra uppförandet av ett mindre flerfamiljshus (stadsvilla/lägenhetsvilla) inom fastigheten, vilket innebär en större byggrätt och högre våningsantal än idag. Sökandens skrivelse bifogas.

Behovet av bostäder är fortsatt stort i hela regionen såväl som i Nacka kommun. Från kommunens sida ser vi därför positivt på att pröva möjligheten att ta fram en ny detaljplan som innebär en måttlig förtätning av bostäder inom aktuell fastighet. Bedömningen överensstämmer med de riktlinjer för planbesked som kommunen antagit.

Ärendet

Bakgrund

Fastigheten är belägen på Storholmsvägen 5 i närheten av korsningen Storholmsvägen/Mensättravägen. Ett servitut möjliggör utfart över angränsande fastighet i väst med anslutning till Storholmsvägen. Fastigheten omfattar 1849 kvadratmeter och huvudbyggnaden upptar cirka 96 kvadratmeter byggnadsarea. Bebyggelsen i området består

i huvudsak av permanentbebodda villor och radhus. Fastigheterna i området har en varierande storlek från cirka 600 kvadratmeter till 2000 kvadratmeter.

Fastigheten omfattas av stadsplan 283 som fastställdes 1978. Genomförandetiden gick ut 1987. Markanvändningen för fastigheten är bostäder. Planen fastställer att byggnaderna ska vara fristående och det maximala tillåtna våningsantalet är två. Till en viss del består



fastigheten av prickmark, det vill säga att marken ej får bebyggas. Den sida av fastigheten som vetter åt Mensättravägen är belagd med utfartsförbud och stängselskyldighet. Byggrätten för huvudbyggnad uppförd i en våning är begränsad till 160 kvadratmeter byggnadsarea och med huvudbyggnad i två våningar till högst 110 kvadratmeter byggnadsarea. Vidare får högst en femtedel av fastighetens areal bebyggas om huvudbyggnaden uppförs i en våning. Högst en sjättedel får bebyggas i fallet med en huvudbyggnad uppförd i två våningar.

En garagebyggnad får uppföras och uppta högst 40 kvadratmeter. Någon bestämmelse om minsta tomtstorlek finns inte.

För fastigheten gäller fastighetsplan för del av kvarteret Monsunen som reglerar fastigheterna. Denna fastställdes 1981 i samband med genomförandet av stadsplanen. I denna fastighetsplan så tilläts flera av de angränsande fastigheterna till Mensätträ 19:6 att styckas enligt fastighetsägarnas dåvarande önskemål. De avstyckade fastigheternas areal varierar mellan cirka 600-1100 kvadratmeter. I det närmaste området finns fastigheter som har en relativt hög täthet för att vara belägna i ett villakvarter.



Fastigheten Mensättra 19:6 är belägen i kommundelen Boo.

Sökanden inkom under 2013 med en ansökan om planändring (för att möjliggöra styckning av fastigheten) men fick då avslag på denna eftersom kommunens dåvarande riktlinjer inte tillät planändring av enskilda fastigheter för småhusändamål för en fastighet i taget. Från och med november 2015 tillämpar kommunen reviderade riktlinjer gällande planändring av enskilda fastigheter för småhusändamål. Enligt detta tillägg innebär det att fastigheter för småhusändamål kan planläggas för en enskild fastighet om det inte är sannolikt att en planändring kommer att göras för ett större område inom överskådlig tid och om förändringen anses lämplig.

Sökandens förslag

Fastighetsägaren har begärt planändring för att möjliggöra uppförandet av ett mindre flerbostadshus (stadsvilla/lägenhetsvilla) inom fastigheten, vilket innebär en större byggrätt och högre våningsantal jämfört med idag.



Planenhetens bedömning

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har gjort en bedömning i enlighet med 5 kap. 5 § PBL.

Behovet av bostäder är fortsatt stort i hela regionen såväl som i Nacka kommunen. Från kommunens sida ser vi därför positivt på att pröva möjligheten att ta fram en ny detaljplan som innebär en måttlig förtätning av bostäder inom aktuell fastighet.

Fastigheten är belägen i ett område som i gällande översiktsplan är utpekad för medeltät stadsbebyggelse, vilket innebär en exploateringsgrad mellan 0,5 och 1 kan tillämpas. Den aktuella fastigheten har en relativt låg exploateringsgrad i relation till andra fastigheter inom området. Inga ekologiskt särskilt känsliga områden enligt miljöbalken påverkas. Området har god försörjning av befintlig infrastruktur och relativt goda kollektivtrafikförbindelser samt nära anslutning till gång- och cykelvägnet.

I det kommande planarbetet kommer kommunen att mer noggrant behöva se över fastigheten och området som helhet för att göra en lämplighetsbedömning avseende skala (våningsantal) och exploateringsgrad (täthet) på kommande bebyggelse inom fastigheten. I planarbetet ska även en helhetsbedömning göras gällande utformning av kommande bebyggelse med hänsyn till områdets karaktär samt övriga relevanta förutsättningar och planeringsaspekter. En viktig fråga är att säkerställa att tillfart, angöring och parkering kan säkerställas på ett tillfredsställande sätt.

Kommunen bedömning är att, utifrån kända förutsättningar, kunna påbörja ett detaljplanearbete för fastigheten som medger en större byggrätt och högre våningsantal. Detaljplanen kommer att tas fram med så kallat standardförfarande enligt 5 kap. PBL och beräknas kunna antas under fjärde kvartalet 2017.

Riktlinjer för bedömning av planbesked

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har antagit nya 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.

Vänliga hälsningar

Nina Åman
Planchef

Christian Nützel
Planarkitekt