



2016-04-04

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
Dnr MSN 2015/116-214

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

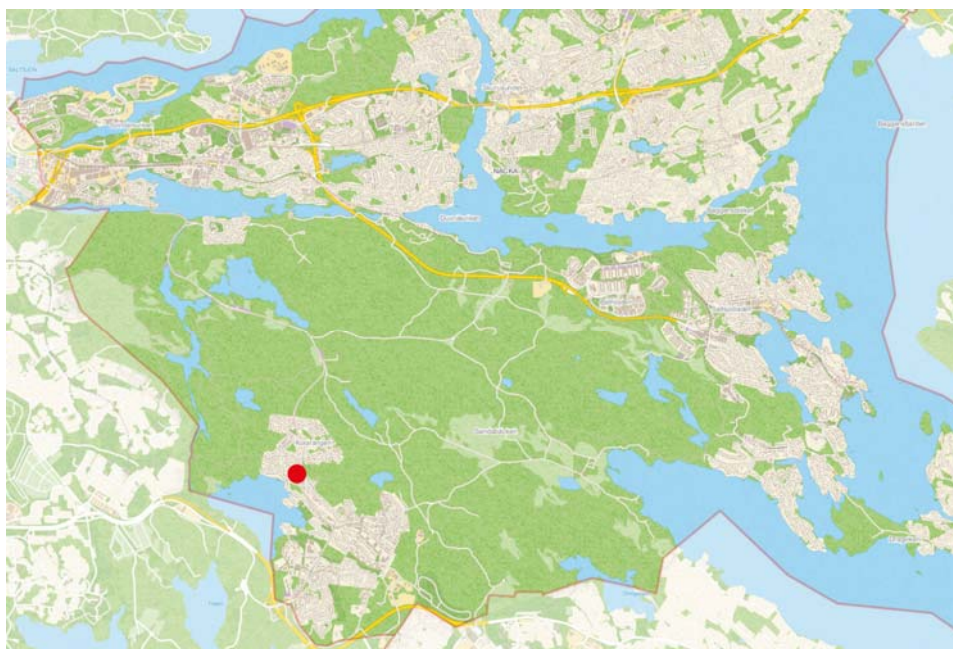
## Begäran om planbesked för Älta 6:60, Ormbunksvägen 1 i Älta

### Förslag till beslut

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

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked och avser att inleda planarbete för fastigheten Älta 6:60. Beslut att anta planförslaget bedöms kunna fattas fjärde kvartalet 2018. Denna bedömning är osäker eftersom den är beroende av bland annat politiska prioriteringar och beslut.

Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Detaljplanen kommer att antas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden.



*Fastigheten Älta 6:60 är belägen i kommundelen Älta.*

## Sammanfattning

Planenheten mottog den 3 december 2015 en begäran om planbesked för fastigheten Älta 6:60 i kommundelen Älta. Föreslagen markanvändning är bostäder. Fastighetsägaren har begärt planändring för att möjliggöra uppförandet av ytterligare en huvudbyggnad (friliggande villa) inom fastigheten vilket förutsätter en styckning av fastigheten. Sökandens skrivelse bifogas.

Planenhetens bedömning är att fastigheten lämpar sig för styckning och förtätning. Bedömningen överensstämmer med de riktlinjer för planbesked som kommunen antagit.

## Ärendet

### Bakgrund

Fastigheten är belägen på Ormbunksvägen 1 i nära anslutning till Ältavägen. Fastigheten omfattar 2225 kvadratmeter och befintlig bebyggelse utgörs av en friliggande villa i tegel uppförd i souterräng. Bebyggelsen i området består i huvudsak av permanentbebodda villor och radhus. Fastigheterna i området har en varierande storlek från cirka 800 kvadratmeter till 2000 kvadratmeter.



Fastigheten omfattas av stadsplan 246 som fastställdes 1974 samt stadsplan 333, fastställd 1983.

Genomförandetiden har löpt ut för båda detaljplanerna.

Markanvändningen för fastigheten är bostäder.

Planen fastställer att byggnaderna ska vara fristående och det maximala tillåtna våningsantalet är två.

Byggrätten för huvudbyggnad uppförd i en våning är begränsad till 185

kvadratmeter byggnadsarea och med huvudbyggnad i två våningar till högst 110 kvadratmeter byggnadsarea. En garagebyggnad får uppföras och uppta högst 40 kvadratmeter. Någon bestämmelse om minsta tomtstorlek finns inte. Marken består till viss del av prickmark, det vill säga mark som inte får bebyggas. Den sida av fastigheten som vetter mot Ältavägen är belagd med utfartsförbud.

I gällande detaljplan för fastigheten samt övriga intilliggande detaljplaner som reglerar byggrätter för friliggande villor längs Ältavägen har ett område om ca 18 meter, belagt med byggnadsförbud, förlagts mellan bebyggelse och Ältavägen.

### **Sökandens förslag**

Fastighetsägaren har begärt planändring för att möjliggöra uppförandet av ett friliggande bostadshus inom fastigheten. För att möjliggöra detta krävs att fastighetens styckas.



*Fastighetens befintliga angränsning markerad med röd linje i karta. Förslag till ny byggnad illustrerad med vit, transparent rektangel inom fastighetens sydöstra del.*

### **Planenhetens bedömning**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked och avser att inleda planarbete för fastigheten Älta 6:60.

Den aktuella fastigheten omfattas av två detaljplaner som tagits fram vid olika skeden och utgår inte från fastighetens aktuella omfattning. Fastighetens beskaffenhet gör att den lämpar sig för styckning och en måttlig förtätning av bostäder.

Fastigheten är belägen i ett område som i gällande översiktsplan är utpekad för gles, blandad bebyggelse vilket innebär en exploateringsgrad mellan 0,1 och 0,5 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 cykelvägnät.

I gällande detaljplan för fastigheten samt övriga intilliggande detaljplaner som reglerar byggrätter för friliggande villor längs Ältavägen har ett område om ca 18 meter, belagt med byggnadsförbud, förlagts mellan bebyggelse och Ältavägen. Troligen har syftet varit att säkerställa erforderliga nivåer och avstånd avseende riskhänsyn och buller. Det är viktigt att kommande planarbete noggrant utreder en lämplig placering av en ny huvudbyggnad med hänsyn till ovanstående samt till Trafikverkets riktlinjer gällande avstånd mellan bebyggelse och Ältavägen.

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) för kommande bebyggelse inom fastigheten. Kommunen ser positivt på att undersöka möjligheten att inrymma ett mindre flerbostadshus/gruppbofastad inom den föreslagna platsen för ny bebyggelse eftersom fastighetens läge och närhet till befintliga kommunikationer kan ses som mycket gynnsamt.

I planarbetet ska även en helhetsbedömning göras gällande utformning av kommande bebyggelse med hänsyn till områdets karaktär. En viktig fråga är att säkerställa att den nya bebyggelsen placeras och utformas för att säkerställa att en god ljudmiljö kan uppnås, eftersom fastigheten är utsatt av buller från Ältavägen. I det kommande planarbetet ska också möjligheten att bevara och eventuellt skydda några av de större träd som finns inom den del av fastigheten som vetter mot Ältavägen behandlas.

Detaljplanen kommer att tas fram med så kallat standardförfarande enligt 5 kap. PBL och beräknas kunna antas under fjärde kvartalet 2018.

### **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 för enskilda fastigheter 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, varför en så kallad frimärksplan föreslås tas fram för fastigheten.

**Ekonomiska konsekvenser**

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

Detta beslut går inte att överklaga.

Planenheten

Nina Åman  
Planchef

Christian Nützel  
Planarkitekt