

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Ändring av del av Stadsplan 357, och upphäva del av fastighetsplan, för fastigheten Sicklaön 13:43, Vikdalsvägen 62 på Västra Sicklaön

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden uppdrar åt planenheten att upprätta förslag till ändring av del av Stadsplan 357, och upphäva del av fastighetsplan, för Sicklaön 13:43, Vikdalsvägen 62 på Västra Sicklaön samt att teckna avtal med fastighetsägaren om plankostnaderna.

Sammanfattning

Planändringen syftar till att möjliggöra en avstyckning av fastighet Sicklaön 13:43 i två ungefär lika stora delar.

I augusti 2015 inkom en komplett begäran om planbesked för fastighet Sicklaön 13:43. Fastighetsägaren önskar upphäva den del av fastighetsplan 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 fastighetsplan för rubricerad fastighets, bedöms lämplig med hänsyn till områdets karaktär och platsens förutsättningar. Bedömningen överensstämmer med de riktlinjer för planbesked som kommunen antagit.

Ärendet

Planens syfte är att ändra stadsplan 357 och upphäva fastighetsplanen för fastigheten Sicklaön 13:43 för att möjliggöra en avstyckning av fastigheten i två ungefär lika stora delar.

Bakgrund

Nuvarande förhållanden

Planområdet är beläget på Vikdalsvägen 62 norr om Värmdöleden på Västra Sicklaön. Gällande plan (stadsplan 357) vann laga kraft 1988 och genomförandetiden har därmed gått ut. Planens syfte är bland annat att bevara områdets totalmiljö och byggnader, samt att förse

området med kommunalt VA. Enligt planen ska hänsyn tas till befintlig vegetation vid södra delen av berörd fastighet, mot Vikdalsvägen. Gällande plan föreskriver att fastigheten får bebyggas till maximalt 1/5 av tomtytan i de fall huvudbyggnaden uppförs i en våning och till max 1/6 om huvudbyggnaden uppförs i två våningar. Fastigheten omfattas av förvanskningförbud (*sådan förändring av befintlig byggnad får inte vidtas som förvanskar dess yttre form och allmänna karaktär samt byggnad skall utformas med hänsyn till områdets egenart*) i gällande plan. 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 berörd fastighet. Fastigheten Sicklaön 13:43 är bebyggd med en huvudbyggnad i två våningar med en byggnadsarea på ca 120 kvadratmeter, samt tre komplementbyggnader. Fastighetsägaren har rivningslov för två av dessa till förmån för en ny huvudbyggnad på den delen man önskar avstycka från Sicklaön 13:43.

Sammantaget är fastigheterna i närområdet mycket skiftande i storlek. Det finns dels mycket små radhusfastigheter, dels många större fastigheter. Storleken varierar mellan 150 – 3000 kvadratmeter.

Enligt översiktsplan för Nacka (2012) anges området utgöra gles blandad bebyggelse.

Planförslaget kräver att fastighetsplanen för kvarteret Hustomten upphör för att möjliggöra avstyckning av fastigheten i två ungefär lika stora delar.

I planarbetet ska minsta tomtstorlek och största byggnadsarea ses över.

Tidigare ställningstagande

Den 24 januari 2010 ansökte fastighetsägaren om upphävande av del av fastighetsplan för kvarteret Hustomten, gällande fastighet 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. Ansökan om rivningslov avslogs den 22 september, § 257 av miljö- och stadsbyggnadsnämnden, med motivering att byggnaderna bör bevaras på grund av deras kulturhistoriska och miljömässiga värde. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden avslog vid samma sammanträde även förslag till ändring 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.

Den 2 augusti 2015 inkom en komplett ansökan om begäran om planbesked för rubricerat område. 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, vilket beviljades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 9 december 2015.

Behovsbedömning

En behovsbedömning av detaljplanen har utförts för att avgöra om genomförandet av planen kan anses utgöra en betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning är att genomförandet av planförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

Planarbetets bedrivande

Planenhetens bedömning är att planförslaget kan hanteras med standardförfarande enligt PBL 5 kap. 6 § då det:

- är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande
- inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren och belastar därmed inte kommunens ekonomi.

Tidplan

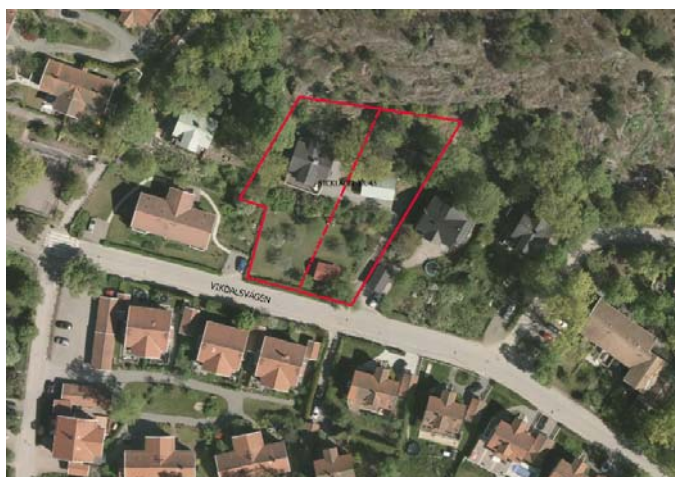
Samråd	augusti 2016
Granskning	december 2016
Antagande	februari 2017

Planenheten i april 2016

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Miriam Helleday
Planarkitekt

Preliminär plangräns





Fastigheten med den preliminära nya fastighetsgränsen



Fastighetens lokalisering i kommunen