



2016-05-23

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr MSN 2015/116-214

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Begäran om planbesked för Älta 74:27, Björnmossvägen 23 i Älta

Förslag till beslut

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

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har därför inte för avsikt att inleda planarbete för fastigheten Älta 74:27 i kommundelen Älta.

Sammanfattning

Planenheten mottog den 11 januari 2016 en begäran om planbesked för fastigheten Älta 74:27 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.

Beslutet att inte påbörja ett planarbete motiveras i huvudsak med att området i översiktsplanen är utpekad för gles, blandad bebyggelse och att ett positivt planbesked skulle innebära ett principiellt beslut som i sin tur möjliggör att ytterligare 13 fastigheter med liknande förutsättningar inom gällande detaljplaneområde skulle kunna styckas. Det skulle också innebära ett stort avsteg från Nackas karaktär att tillåta en så liten* tomt som cirka 550 kvadratmeter. I Nacka har som minst villatomter om cirka 700 kvadratmeter tillåtits tidigare. Vidare finns en fastighetsplan som fortfarande anses aktuell.

**En tomt om 550 kvadratmeter begränsar möjligheten att rymma en huvudbyggnad med tillhörande komplementbyggnader, utifrån de byggrätter som gällande detaljplan medger. Vidare innebär en hög exploatering av tomten att ytor som blir kvar i huvudsak blir hårdgjorda. Med hårdgjorda ytor begränsas möjligheten till en hantering av dagvatten på tomten.*



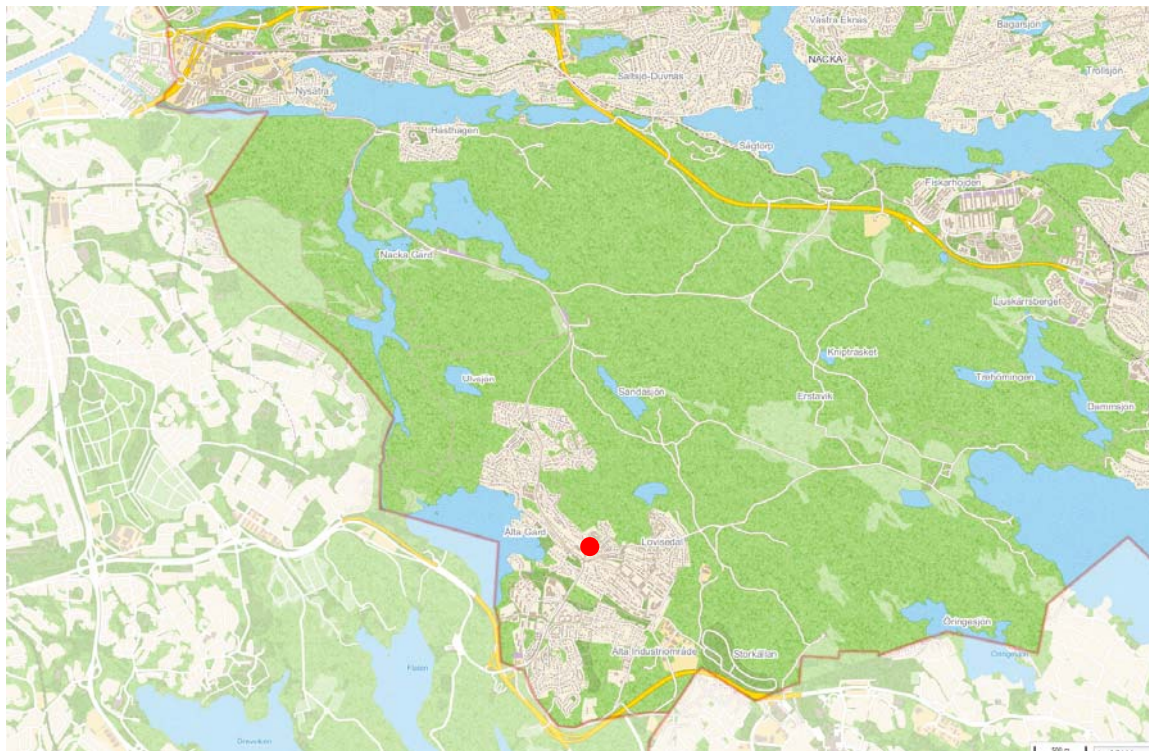
Ärendet

Bakgrund

Fastigheten är belägen på Björnmossvägen 23 i Älta. Fastigheten omfattar 1468 kvadratmeter och huvudbyggnaden upptar 160 kvadratmeter byggnadsarea i en våning. Bebyggelsen i området består i huvudsak av permanentbebodda enfamiljshus och kedjehus/radhus. Fastigheterna i området har en varierande storlek från cirka 700 kvadratmeter till 2000 kvadratmeter.

Fastigheten omfattas av stadsplan 329 som fastställdes 1982. Genomförandetiden har löpt ut för detaljplanen. Markanvändningen för fastigheten är bostäder. Planen fastställer att byggnaderna ska vara fristående och det maximala tillåtna våningsantalet är två. Marken består till viss del av prickmark, det vill säga att marken ej får bebyggas.

För området inom vilket fastigheten är belägen gäller fastighetsplan för del av kvarteret Styrmannen, upprättad 1991. Fastigheten har, sedan gällande detaljplan upprättats, redan styckats en gång. Fastighetsplanen medger inga fler styckningar.



Fastigheten Älta 74:27 är belägen i kommundelen Älta.

Gällande byggrätt för huvudbyggnad uppförd i en våning är begränsad till 160 kvadratmeter byggnadsarea och med huvudbyggnad i två våningar till högst 120 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, utan regleras i fastighetsplan.

Området inom vilket fastigheten är belägen är i kommunens översiktsplan från 2012 är utpekad som gles, blandad bebyggelse. Detta innebär en relativt låg exploateringsgrad med en inriktning om bebyggelse om högst två våningar. Kommunen har inte några planer på karaktärsförändring för området i form av större planer eller projekt, men viss förtätning kan åstadkommas genom att befintliga fastigheter styckas och bebyggs.

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 avgränsning markerad med röd linje i karta.

Planenhetens bedömning

Planenheten har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked och avser inte att inleda planarbete för fastigheten Älta 74:27.

Lämplighetsbedömning av områdets bebyggelsestruktur

Den aktuella fastigheten har en relativt normal exploateringsgrad i relation till andra fastigheter inom området. Området inom vilken fastigheten ligger präglas av tomter i storleksordningen 700-2000 kvm, där de flesta ligger runt 1000 kvm, vilket också är karaktäristiskt för villafastigheter i Älta och Nacka kommun i övrigt. För att kunna inrymma byggnader, komplementbyggnader, tomtanläggningar, garage, biluppställningsplats, nödvändig friyta och vegetation (som är av praktisk såväl som estetisk betydelse) krävs en viss storlek på tomtytan. Att tillåta styckningar som öppnar upp för fastigheter som är hälften så stora som dagens

innebär att principiellt frångå områdets befintliga karaktär, vilket i sig öppnar upp för en ny nivå av förtätning. I Nacka har som minst villatomter om cirka 700 kvadratmeter tillåtits tidigare och ett positivt besked skulle innebära att ytterligare 13 fastigheter inom gällande detaljplan i princip skulle ge kunna ges möjlighet att styckas om den aktuella fastigheten skulle anses vara lämplig för styckning. Att så pass många fastigheter inom området skulle ges möjlighet att styckas kan inte anses lämpligt att pröva i planärenden för enskilda fastigheter (frimärksplaner) eftersom det skulle innebära en förändring av områdets bebyggelsestruktur och endast angränsande fastigheter får yttra sig i dessa planärenden.

Lämplighetsbedömning av fastighetens beskaffenhet

Det är nödvändigt att se att tillåten bygg rätt enligt befintlig detaljplan och efterkommande, möjlig bygglovsbefriad bebyggelse (så kallade Attefallshus) kan uppföras inom fastigheten. För att säkerställa att ett tillgängligt enplanshus om 160 kvm byggnadsarea samt ovanstående komplementbebyggelse (och tomtanläggningar) ska kunna uppföras är det kommunens bedömning att den avsedda fastighetens storlek är för begränsad. En förtätning skulle alltså ske på bekostnad av några av de kvalitéer som tillsammans utgör den karaktär som präglar området idag. Det ska tilläggas att ca 170 kvm går bort för att säkerställa uppfarten till ursprungsfastighetens befintliga bostad eftersom det är kommunens princip att vid planläggning för en ny fastighet säkerställa anslutningen till allmän gata.

En styckning skulle medföra att den nya fastigheten blir mycket liten (ca 550 kvm) vilket begränsar möjligheten att kunna inrymma ny bebyggelse (huvudbyggnad och komplementbyggnad), tomtanläggningar och nödvändig buffertzona, utifrån de byggätter som gällande detaljplan medger. Idag består fastighetens östra del av vegetation i form av gräsyta och träd som skulle ersättas med hårdgjord yta vilket innebär en betydande försämring av hanteringen av dagvattnet inom området. En bedömning gällande områdets fastigheters lämplighet för storlek och styckning har redan gjorts i gällande fastighetsplan och bedöms fortsättningsvis vara aktuell.

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 småhusfastigheter om förslaget bedöms lämpligt på platsen. Eftersom det i detta fall anses olämpligt att bilda ny tomt sett till platsens



begränsade förutsättningar är planläggning inte aktuell varken för en frimärksplan eller för ett större område.

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

**Bilagor**

Sökandens skrivelse bifogas.