



2016-04-06

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr MSN 2015/124-214

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Begäran om planbesked för Älta 116:1, Lovisedalsvägen 47 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 116:1 i kommundelen Älta.

Sammanfattning

Planenheten mottog den 22 december 2015 en begäran om planbesked för fastigheten Älta 116:1 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.

Planenheten har gjort en bedömning i enlighet med 5 kap. 5 § PBL. Beslutet att inte påbörja ett planarbete motiveras genom att bestämmelserna avseende markanvändning och fastighetsindelning i den gällande detaljplanen, som vann laga kraft 2003, fortfarande bedöms vara aktuella. Sökandens skrivelse bifogas.

Ärendet

Bakgrund

Fastigheten är belägen på Lovisedalsvägen 47, strax väster om Storkällans industriområde. Fastigheten omfattar 2520 kvadratmeter. Befintlig huvudbyggnad, ett friliggande enplanshus från 1947, uppgår till cirka 70 kvadratmeter byggnadsarea. Bebyggelsen i området består i huvudsak av permanentbebodda villor och radhus. Fastigheterna i området har en varierande storlek från cirka 700 kvadratmeter till 2500 kvadratmeter.

Fastigheten omfattas av detaljplan 305 som vann laga kraft 2003. Genomförandetiden för detaljplanen pågick till 2013. Markanvändningen för fastigheten är bostäder. Planen fastställer att byggnaderna ska vara fristående och det maximala tillåtna våningsantalet är

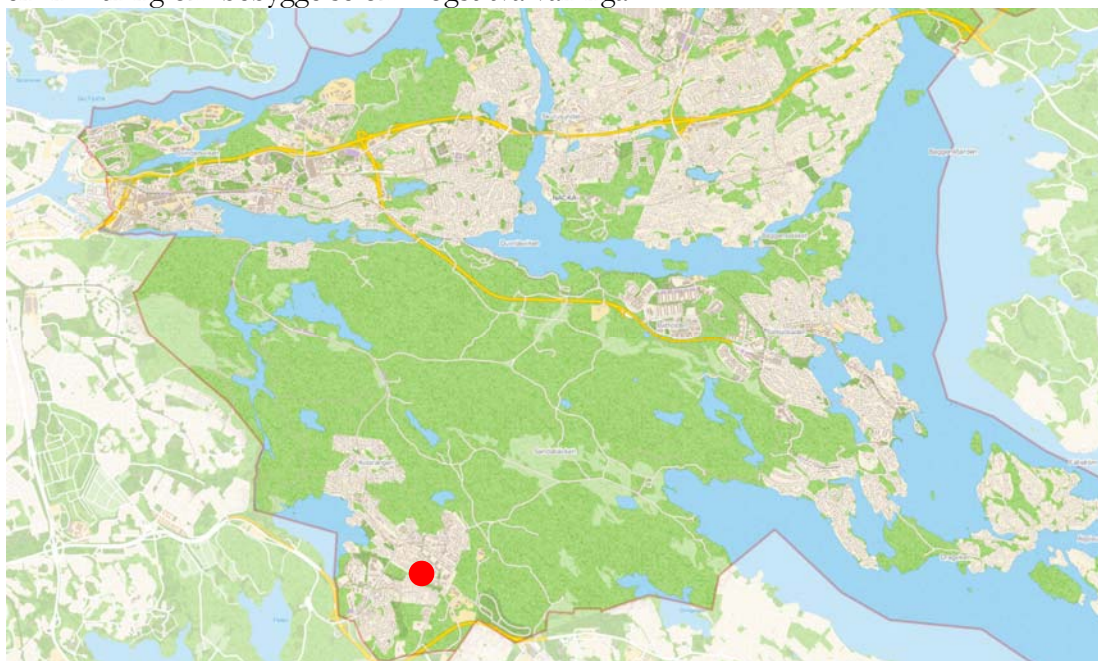


två. Marken består till viss del av prickmark, det vill säga att marken inte får bebyggas.

Befintlig byggrätt för huvudbyggnad uppförd i en våning är begränsad till 120 kvadratmeter byggnadsarea och med huvudbyggnad i två våningar till högst 90 kvadratmeter byggnadsarea. En garagebyggnad får uppföras och uppta högst 30 kvadratmeter. Någon bestämmelse om minsta tomtstorlek finns inte.

I samband med framtagandet av nu gällande detaljplan (305) upphävdes den fastighetsplan som gällde för bland annat Älta 116:1. I samband med tidigare förnyelseplan för området (detaljplan 167) låg fastighetsplanen till grund för uttag av gatukostnader. Fastighetsägaren till Älta 116:1 har således betalat en gatukostnad baserat på att fastigheten utgjorde ett fritidshus vid tidpunkten för förnyelseplanens tillkomst.

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.



Fastigheten Älta 116:1 är belägen i kommundelen Älta.

Sökandens förslag

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



Fastighetens befintliga avgränsning markerad med röd linje i karta.

Planenhetens bedömning

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked och avser inte att inleda planarbete för fastigheten Älta 116:6.

Inom gällande detaljplaneområde och i planområdets direkta närhet har inga stora förändringar gällande markanvändning skett sedan detaljplanen togs fram. Vid framtagandet av detaljplanen gjordes en bedömning gällande fastigheternas lämplighet för bebyggelse, indelningen av fastigheterna (möjlighet och lämplighet för styckning) och storleken för dessa. En gatukostnadsutredning togs fram i samband med den förnyelseplan (167) som gällde för området innan detaljplan 305 vann laga kraft. I denna gjordes en bedömning gällande lämpliga fastighetsindelningar och gatukostnaderna för dessa. Fastighetsägaren lämnade inga önskemål om avstyckning och har därmed endast betalat gatukostnader för befintlig fastighet.

Planenhetens bedömning är utifrån ovanstående att de bedömningar som tidigare gjorts avseende fastighetsindelningar för planområdet är genomförda relativt nyligen och fortfarande anses vara aktuella och därmed fortsatt bör gälla. Fastighetens lämplighet för

styckning anses redan ha prövats i två tidigare planprocesser och eftersom nuvarande detaljplan är relativt ny finns inga uppenbara skäl för en ny prövning i dagsläget.

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. Enligt riktlinjerna är det inte lämpligt att planlägga om gällande detaljplan är modern och fortfarande anses aktuell. Planenhetens bedömning överensstämmer med riktlinjerna. Detta beslut går inte att överklaga

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