



2016-04-04

TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr MSN 2016/6-214

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 av att det skulle innebära ett stort avsteg från Nackas karaktär att tillåta en så liten tomt som en villatomt på cirka 550 kvadratmeter. I Nacka har som minst villatomter om cirka 700 kvadratmeter tillåtits tidigare. Vidare finns en fastighetsplan som fortfarande anses aktuell.

(En liten 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.)



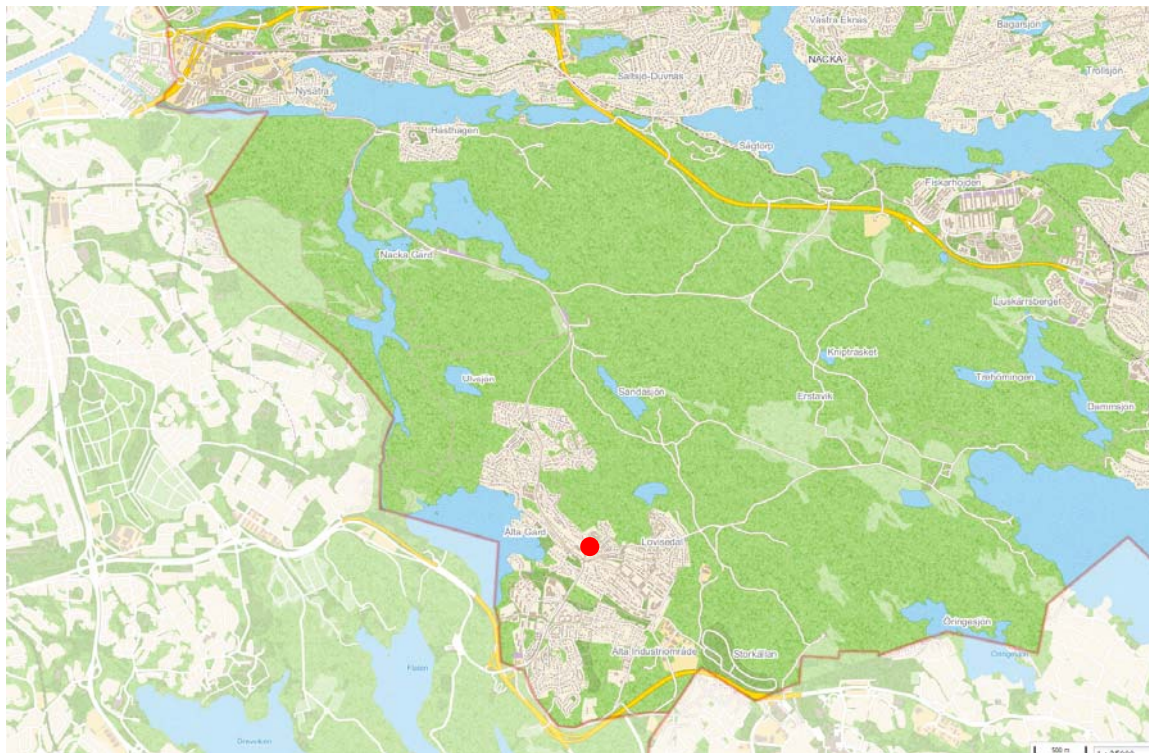
Ärendet

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

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

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 normal exploateringsgrad i relation till andra fastigheter inom området. Inga ekologiskt särskilt känsliga områden enligt miljöbalken påverkas. Området har god försörjning av befintlig infrastruktur, goda kollektivtrafikförbindelser samt nära anslutning till gång- och cykelvägnät.

Beslutet att inte påbörja ett planarbete motiveras i huvudsak av tre anledningar:

- 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 byggrätter som gällande detaljplan medger. I dagsläget är de minsta fastigheterna inom området ca 700 kvm.
- 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