

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Begäran om planbesked för fastigheten Björknäs 1:788, Vintervägen 32 i Boo

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 Björknäs 1:788 i kommundelen Boo.



Sammanfattning

Planenheten mottog den 21 december 2015 en begäran om planbesked för rubricerad fastighet, som kompletterades den 20 april 2016. Föreslagen markanvändning är bostäder. Fastighetsägaren önskar stycka fastigheten i två delar för att möjliggöra uppförandet av

ytterligare ett hus. Förslaget genererar en ny bostadsfastighet på drygt 1200 kvadratmeter. Planenheten har gjort en bedömning i enlighet med 5 kap. 5 § PBL.

Beslutet att inte påbörja ett planarbete kan motiveras på två sätt. Dels har kommunen i gällande frimärksplan från 2003 kommit fram till en lämplig markanvändning som fortfarande bedöms vara aktuell. Dels skulle ett positivt planbesked innebära ett principiellt beslut som i sin tur möjliggör att ytterligare cirka 40 fastigheter med liknande förutsättningar inom närområdet som omfattas av samma ursprungliga plan, Bpl 171, skulle kunna styckas. Detta skulle innebära en omfattande förändring av områdets karaktär och bebyggelsestruktur som bör prövas för flera fastigheter i ett sammanhang.

Ärendet

Bakgrund

Berörd fastighet Björknäs 1:788 är belägen på Vintervägen 32 i Björknäs i kommundelen Boo, inom ett område med friliggande villor. Fastigheten är cirka 2500 kvadratmeter och bebyggd med en huvudbyggnad som har en byggnadsarea på drygt 100 kvadratmeter i en våning samt sluttningsvåning. Tomten är kuperad och västra delen av tomten utgörs av naturmark.

Enligt de områdesvisa riktlinjerna som anges i översiktsplan för Nacka från 2012, anges berört område utgöra gles blandad bebyggelse. Närområdet karaktäriseras av naturtomter med en tomtarea på cirka 1500-3000 kvadratmeter, med individuellt placerade villor anpassade efter den kuperade terrängen.

För området gäller i grunden detaljplan Bpl 171 från 1986 som medger byggrätter för fritidshus. För en större del av Bpl 171 har det gjorts en planändring, detaljplan Dp 66, som syftade till att bygga ut kommunalt VA och därmed möjliggöra för permanentboende, så även för berörd fastighet.

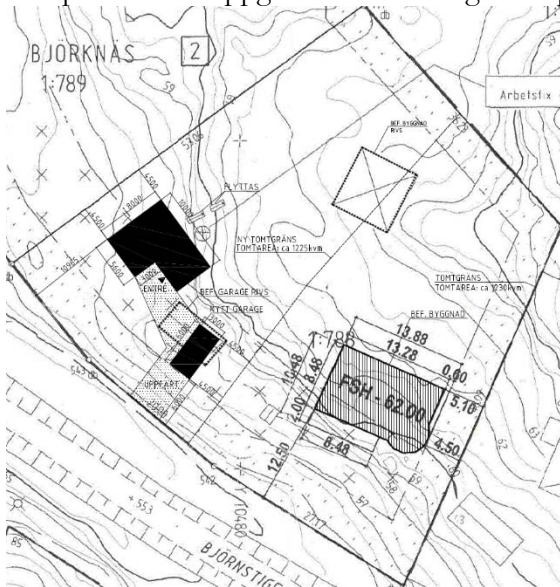
Berörd fastighet omfattas även av en planändring för ett större område som tidigare sköttes av Björknäs vägförening. Syftet med ändringen var att ändra huvudmannskapet för allmänna platser från enskilt till kommunalt, denna planändring, ÄDP 499 vann laga kraft juni 2010. Genomförandetiden har gått ut.

Björknäs 1:788 omfattas dessutom även av en modern detaljplan för Björknäs 1:788 och 1:789 (detaljplan 303) som vann laga kraft i januari 2003. Genomförandetiden har gått ut. Detaljplanen syftar till att medge större byggrätt och därmed möjliggöra för permanentboende. Planen innebär även att de stora tomterna ska bevaras, enligt intentionerna i den ursprungliga detaljplanen Bpl 171. Största antalet tillåtna fastigheter inom denna detaljplan är två, vilket överensstämmer med nuvarande fastighetsindelning.

Sökandes förslag

Planenheten mottog den 21 december 2015 en begäran om planbesked för rubricerad fastighet. Föreslagen markanvändning är bostäder. Fastighetsägaren önskar stycka

fastigheten i två delar för att möjliggöra uppförandet av ytterligare ett hus på cirka 100 kvadratmeter. Förslaget genererar en ny bostadsfastighet på drygt 1200 kvadratmeter. Planenheten mottog den 20 april 2016 kompletterande uppgifter till ansökan som visar en ungefärlig placering av ny huvudbyggnad samt hur angöring till ny fastighet ska lösas. Enligt kompletterande uppgifter ska befintliga komplementbyggnader rivas.



Sökandes förslag, kompletterande skiss.

Planenhetens bedömning

Planenheten har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked.

Lämplighetsbedömning av områdets bebyggelsestruktur

Sökandes förslag bedöms inte strida mot översiktsplanen.

Den aktuella fastigheten har en relativt normal exploateringsgrad i relation till andra fastigheter inom området. Majoriteten av de fastigheter som omfattas av den ursprungliga planen, Bpl 171, har en tomtstorlek på cirka 2500 kvadratmeter, vilket överensstämmer med aktuell fastighets storlek. Ett positivt planbesked skulle innebära ett principiellt beslut som i sin tur möjliggör att ytterligare cirka 40 fastigheter med liknande förutsättningar inom närområdet skulle kunna styckas. Detta skulle leda till en omfattande förändring av områdets karaktär och bebyggelsestruktur. Andelen hårdgjorda ytor skulle öka och en stor andel träd skulle behöva fällas. Den ändrade bebyggelsestrukturen skulle få konsekvenser, exempelvis för trafik och dagvattenflöden, som bör prövas för flera fastigheter i ett sammanhang.

Lämplighetsbedömning av fastighetens beskaffenhet

Fastighetens beskaffenhet möjliggör för en styckning av aktuell fastighet. Sökandes förslag möjliggör för en ny huvudbyggnad inom fastigheten i enlighet med gällande detaljplans bestämmelser. En tillgänglig tillfart bedöms även kunna anordnas. En avstyckning bedöms

förändra tomtens karaktär som stor naturtomt, öka andelen hårdgjord yta och leda till fällning av ett flertal träd.

Planens aktualitet

I gällande detaljplan har kommunen kommit fram till en lämplig markanvändning som fortfarande är aktuell. När detaljplanen togs fram för området gjordes en bedömning av avstyckningsmöjligheter med hänsyn till omgivningen och platsens förutsättningar. Det kan på sikt finnas skäl att se över gällande planers aktualitet i området och de bestämmelser som planen medger angående fastighetsindelning. Detta bör dock ske för flera fastigheter inom planområdet och inte prövas för varje enskild fastighet. Bedömningen måste bygga på vilka konsekvenserna blir om alla lite större fastigheter skulle få styckas. Enbart angränsande fastigheter utgör sakägare i en frimärksplan och alla ingående fastigheter inom området bör ges möjlighet att yttra sig över en förändring av områdets bebyggelsestruktur och karaktär.

Planenheten kommer att göra en notering om att önskemål om planändring lämnats in för denna fastighet. I planenhetens långsiktiga arbete ingår att kartlägga och uppmärksamma sådana områden där tidigare planer blivit omoderna. Enligt plan- och bygglagen är dock lagstiftarens avsikt i första hand att planlägga sammanhängande områden, och inte enskilda fastigheter.

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 och planläggning för sammanhängande områden.

Ekonomiska konsekvenser

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

Detta beslut går inte att överklaga.

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Tove Mark
Planarkitekt



Bilagor

Sökandens skrivelse.