

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Begäran om planbesked för fastigheten Backeböl 1:188, Gösta Ekmans väg 21 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 Backeböl 1:188.



Röd markering illustrerar fastighetens läge i kommunen. Röd linje illustrerar fastighetsgräns för Backeböl 1:188.

Sammanfattning

Planenheten mottog den 2 januari 2017 en begäran om planbesked för rubricerad fastighet. Föreslagen markanvändning är bostäder. Fastighetsägaren önskar stycka fastigheten i två delar för att möjliggöra uppförandet av ytterligare en huvudbyggnad. Fastigheten har varit föremål för en förnyelseplanering 1989 som resulterade i en detaljplan med bibehållit stora tomter, utbyggt VA och ett enskilt huvudmannaskap för allmänna platser. Ett positivt planbesked skulle innebära ett principiellt beslut som i sin tur möjliggör att ett flertal fastigheter i närområdet med liknande förutsättningar skulle kunna styckas. Detta skulle innebära en omfattande förändring av områdets karaktär och bebyggelsestruktur som bör prövas för flera fastigheter i ett sammanhang. En förtätning av området förutsätter kommunalt huvudmannaskap för vägar och allmänna platser samt att en ny plan över ett större område bör tas fram, enligt kommunens tidigare principbeslut. Planenheten bedömer att förslaget inte är lämpligt att pröva i en planprocess.

Ärendet

Bakgrund

Rubricerad fastighet Backeböl 1:188 är belägen på Gösta Ekmans väg 21 i Eriksvik i kommundelen Boo, inom ett område med friliggande villor. Fastigheten är cirka 2410 kvadratmeter och bebyggd med en huvudbyggnad med en byggnadsarea på cirka 70 kvadratmeter. På tomten finns även ett garage med en byggnadsarea på cirka 40 kvadratmeter och ett mindre lusthus. Tomten domineras av en höjd på cirka 4 meter, kanträd av en gräsmatta med fruktträd.

Enligt de områdesvisa riktlinjerna som anges i översiktsplan för Nacka från 2012, anges berört område utgöra gles blandad bebyggelse. Området karaktäriseras av tomter i varierad storlek och individuellt placerade villor.

Backeböl 1:188 omfattas av detaljplan för del av Backeböl, Eriksvik 1 (detaljplan 23) som vann laga kraft 1989-07-08. Genomförandetiden har gått ut. Syftet med detaljplanen var att möjliggöra för permanentboende för samtliga fastigheter inom planområdet och för utbyggnad av kommunalt VA. Enligt detaljplanen skulle ingen förtätning med ytterligare tomter ske. Huvudmannaskapet är enskilt. Antal fastigheter inom kvarteret regleras till tre fastigheter och överensstämmer med befintlig fastighetsindelning. Cirka 400 kvadratmeter av marken mot det sydvästra hörnet inom berörd fastighet är reglerad med prickmark, där mark inte får bebyggas.

Sökandes förslag

Planenheten mottog den 2 januari 2017 en begäran om planbesked för rubricerad fastighet. Föreslagen markanvändning är bostäder. Fastighetsägaren önskar stycka fastigheten i två delar för att möjliggöra uppförandet av ytterligare en huvudbyggnad som ryms inom den byggrätt som detaljplan 23 tillåter inom berört kvarter. Förslaget genererar två nya fastigheter på cirka 1200 kvadratmeter.

Planenhetens bedömning

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

Förslaget strider inte mot intentionerna i kommunens översiktsplan från 2012.

Planens aktualitet

Gällande detaljplan (Dp 23) reglerar enskilt huvudmannaskap och fortsatt stora tomter, detta efter önskemål av områdets tomtägareförening som är huvudman för och ägare av allmän platsmark. I detaljplanen gjordes en bedömning av avstyckningsmöjligheter med hänsyn till omgivningen och platsens förutsättningar, under förutsättning att huvudmannaskapet skulle förbli enskilt. Kommunen har inte rådighet över gatustandard och drift inom området.

Ett flertal fastigheter inom området skulle vara lämpliga att utreda för styckning med avseende på områdets karaktär, topografi och tomtstorlekar. Då gällande detaljplan vann laga kraft år 1989 kan det på sikt finnas skäl att se över planens aktualitet och de bestämmelser om fastighetsindelning och huvudmannaskap som planen medger. Detta bör dock ske för flera fastigheter inom planområdet och inte prövas för varje enskild fastighet.

För att det ska bli aktuellt med en ny planläggning av aktuellt planområde, måste det finnas en majoritet av fastighetsägare som är intresserade av en förtätning. Detta eftersom en förtätning för med sig behov av att se över förbättringar av allmänna platser och VA-kapacitet, och i förlängningen leder till ett kommunalt huvudmannaskap för allmän platsmark. Enligt plan- och bygglagen är det en huvudregel att kommunen ska vara huvudman för allmänna platser inom permanenta områden om det inte finns särskilda skäl. Särskilda skäl saknas dock vid en förtätning av området. Ansökan om planändring bör i så fall inkomma från tomtägarföreningen eller en majoritet av fastighetsägare.

En förtätning av området förutsätter kommunalt huvudmannaskap för vägar och allmänna platser samt att en ny plan över ett större område bör tas fram, enligt kommunens tidigare principbeslut.

Lämplighetsbedömning

Berörd fastighet förhåller sig till övriga fastigheter inom Dp 23 och tomtägareföreningens område i fråga om tomtstorlekar och beskaffenhet. Ett positivt planbesked skulle innebära ett principiellt beslut som i sin tur möjliggör att ett ytterligare antal fastigheter med liknande förutsättningar inom tomtägareföreningens område skulle kunna styckas. Detta skulle leda till en förändring av områdets karaktär och bebyggelsestruktur. Förändringen skulle leda till konsekvenser på andel hårdgjorda ytor, växtlighet, påverkan på trafik, dagvattenflöden, behov av förskolor etcetera. Sammantaget innebär det konsekvenser som bör prövas för flera fastigheter i ett sammanhang.

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 detalplaner och planläggning för sammanhängande områden.

Planenhetens bedömning överensstämmer med riktlinjerna. Planenheten bedömer att förslaget inte är lämpligt att pröva i en planprocess.

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.

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Tove Mark
Planarkitekt

Bilagor

Sökandens skrivelse.