

TJÄNSTESKRIVELSE

2017-09-06

MSN 2017/23-214

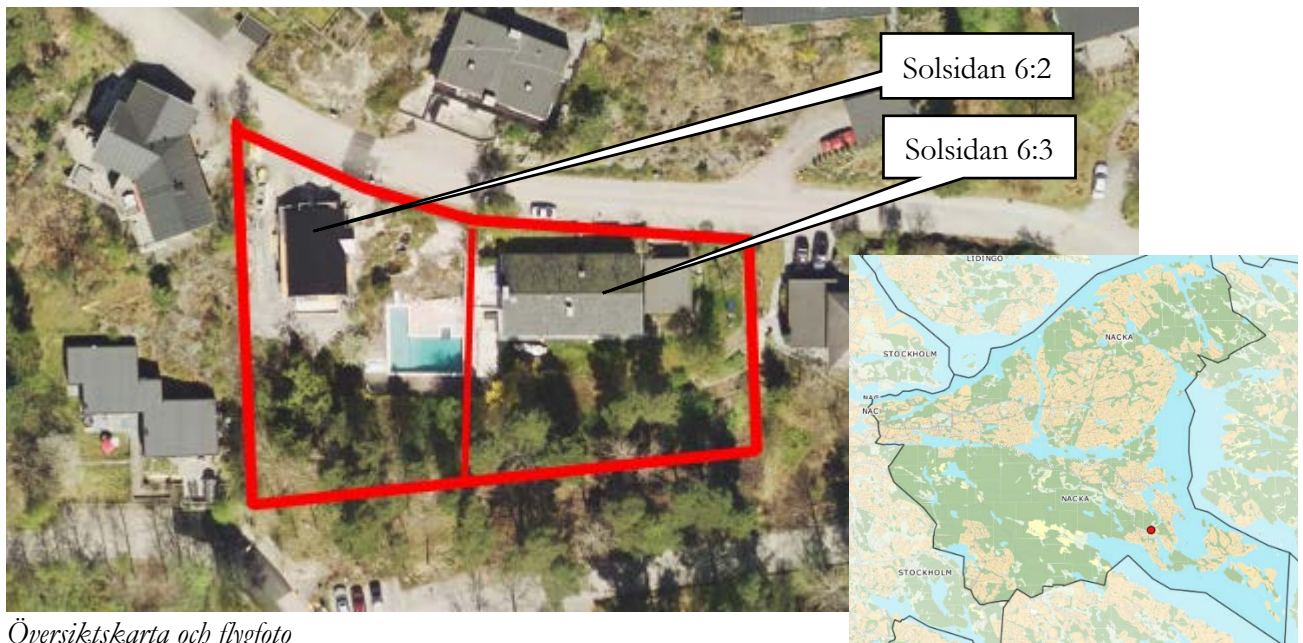
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Planbesked för fastigheterna Solsidan 6:2 och 6:3, Slalomvägen 4 och 6 i Saltsjöbaden

Förslag till beslut

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

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked och har därför inte för avsikt att inleda planarbete för fastigheterna 6:2 och 6:3.



Översiktskarta och flygfoto

Sammanfattning

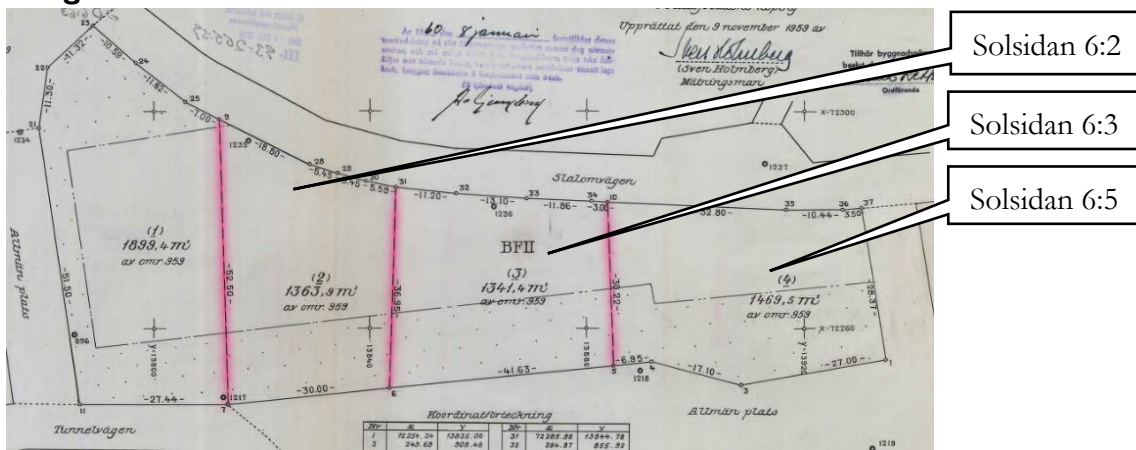
Planenheten mottog den 24 januari 2017 en begäran om planbesked för fastigheterna Solsidan 6:2 och 6:3. Föreslagen markanvändning är bostadsändamål. Sökanden vill upphäva tomtindelingsplan och göra en fastighetsreglering, det vill säga ändra den

gemensamma gränsen så att befintlig pool tillhör Solsidan 6:3. Förändringen ryms inom gällande detaljplan men inte inom gällande tomtindelingsplan vilken omfattar tre fastigheter inkluderat det två sökande. För att åtgärda tomtindelningen måste en planändring genomföras.

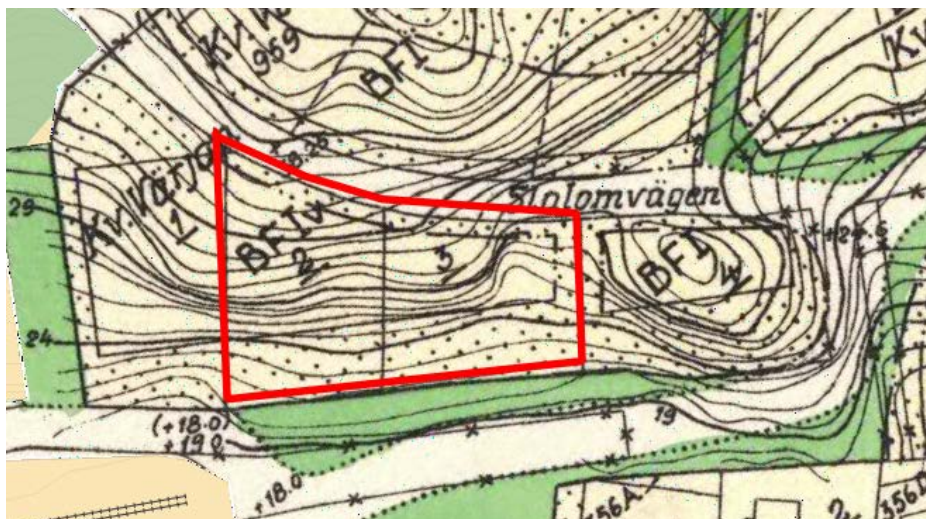
Planenheten föreslår ett avslag med stöd av kommunens riktlinjer för bedömning av planbesked som innebär att frimärksplaner för enskilda villafastigheter ska undvikas och planändring göras för flera fastighetsägare samtidigt. Vidare anser planenheten att den föreslagna fastighetsbildningen inte bedöms ändamålsenlig.

Ärendet

Bakgrund



Gällande tomtindelingsplan förutom för fastigheten längst västerut, dåvarande fastigheten Solsidan 6:1 för vilken en ny tomtindelingsplan gjordes 1973 som medgav styckning.



Del av Stadsplan 183.

Fastigheterna Solsidan 6:2 och 6:3 ingår i Stadsplan 183 som vann laga kraft 2 juli 1963 och omfattar 22 fastigheter. Därutöver gäller tomtindelingsplan för kvarteret Värjan som

omfattar Solsidan 6:2, 6:3 och 6:5. Ytterligare 5 tomtindelingsplaner ingår i detaljplaneområdet (Stadsplan 183). Terrängen är kraftigt kuperad med brant sluttning mot söder. Solsidan 6:2 är 1364 kvadratmeter och bebyggd med ett enbostadshus från 2016 och Solsidan 6:3 är 1341 kvadratmeter och bebyggd med ett enbostadshus från 1964. Eftersom båda fastigheterna haft samma ägare har en pool placerats över tomtgränsen med dess tekniska installationer från bostadshuset på Solsidan 6:3.

Enligt Översiktsplan för Nacka kommun ingår fastigheterna i "Norra Solsidan" och markanvändningen anges som "medeltät stadsbebyggelse".

Stadsplanen möjliggör en minsta tomtstorlek om 1100 kvadratmeter varav högst en femtedel får bebyggas. För fastigheten (tidigare Solsidan 6:1) väster om Solsidan 6:2 gjordes 1973 en ändring av tomtindelingsplanen, vilket möjliggjorde en styckning i två fastigheter om vardera cirka 950 kvadratmeter. Denna typ av ändring av en tomtindelingsplan är inte längre möjlig, utan en ändring av detaljplanen.

Sökandes förslag

Planenheten mottog den 24 januari 2017 en begäran om planbesked för rubricerade fastigheter. Fastigheterna ägs av medlemmar i samma familj. Föreslagen markanvändning är bostadsändamål. Sökanden vill upphäva tomtindelingsplan och göra en fastighetsreglering, det vill säga inte tillskapa en ny tomt utan ändra den gemensamma gränsen så att befintlig pool tillhör Solsidan 6:3, där även poolens tekniska installationer är placerade. Det skulle innebära att den nya fastigheten blir 1100 kvadratmeter enligt gällande detaljplan men strider mot tomtindelingsplanen.



Sökandes förslag

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.

Lämplighetsbedömning

Planenheten bedömer, avseende Solsidan 6:2, att förslaget innebär en olämplig fastighetsbildning med en svåränvänd tomt vars huvudsyfte är att uppnå tillräckligt stor tomtyta enligt detaljplanebestämmelserna.

Ett positivt planbesked kan innebära ett principiellt beslut om upphävande av fler tomtindelningsplaner inom detaljplaneområdet. Följden skulle kunna bli att ett par av de större fastigheterna skulle kunna slå sig samman och möjliggöra för en ytterligare fastighet. Detta talar för att inte göra en detaljplan för fastigheterna Solsidan 6:2 och 6:3 utan göra en prövning 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 detaljplaner och planläggning för sammanhängande områden.

Enligt riktlinjerna är det i normala fall inte lämpligt att ändra detaljplan eller tomtindelning för en enskild småhusfastighet. Ändrade byggrätter eller fastighetsindelning bör ske genom planläggning av ett större område i ett sammanhang. Planenheten bedömer att förslaget inte är lämpligt att pröva i en planprocess.

För de enskilda småhusfastigheter som nekas en planläggning, som endast berör en enskild fastighet, sker en systematisk kartläggning av planenheten. Syftet är att kunna identifiera sådana områden där det finns liknande önskemål om ändrade förutsättningar för ett flertal fastigheter, för en senare planläggning i ett sammanhang.

Detta beslut går inte att överklaga.

Ekonomiska konsekvenser

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

Planenheten



Love Edenberg
Planarkitekt

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef

Bilagor

- Sökandens skrivelse