

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **Planbesked för fastigheten Backeböl 1:346, 1:376 och 1:377, Munkkärrsvägen 10-14 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 fastigheterna Backeböl 1:346, 1:376 och 1:377 i kommundelen Boo.



*Röd linje illustrerar området planbeskedet omfattar. Röd markering visar områdets läge i kommunen.*

## Sammanfattning

Planenheten mottog den 27 maj 2016 en begäran om planbesked för rubricerad fastighet. Föreslagen markanvändning är bostäder. Fastighetsägaren önskar stycka de 3 rubricerade fastigheterna för att möjliggöra totalt 6 fastigheter. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade, genom ett negativt planbesked, den 9 november 2016, § 239, att det inte är lämpligt att pröva åtgärden i en planprocess. Planenheten mottog den 12 januari 2017 en begäran om omprövning av ärendet på grund av att en av de skrivelser sökanden inkommit med inte bilagts ärendet vid beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Planenheten har tagit del av bilagan och bedömer inte att förslaget är lämpligt att pröva i en planprocess. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden föreslås fatta nytt beslut om negativt planbesked, med tillhörande bilaga. Det nya beslutet innebär ett förtydligande av beslutet den 9 november 2016.

## Ärendet

### Bakgrund

Berörda fastigheter Backeböl 1:346, 1:376 och 1:377 är belägna på Munkkärrsvägen i Eriksvik inom ett område med friliggande villor. Planenheten mottog den 27 maj 2016 en begäran om planbesked för rubricerad fastighet. Sökanden inkom med kompletterande handlingar den 22 september 2016. Föreslagen markanvändning är bostäder. Fastighetsägaren önskar stycka de 3 rubricerade fastigheterna för att möjliggöra totalt 6 fastigheter.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade, genom ett negativt planbesked, den 9 november 2016, § 239, att det inte är lämpligt att pröva åtgärden i en planprocess. Huvudskälen till avslaget var att 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.

### Begäran om omprövning

Planenheten mottog den 12 januari 2017 en begäran om omprövning av ärendet på grund av att en av de skrivelser sökanden inkommit med inte bilagts ärendet vid beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 9 november 2016. Sökande anger att bilagan är viktig för att beslutet ska kunna fattas på rätt grunder. Av bilagan framgår att någon omfattande förändring av områdets karaktär och bebyggelsestruktur inte kan ske, då den övervägande delen av fastigheterna i Eriksviksområdet som ingår i samma detaljplan saknar grundläggande förutsättningar för att kunna styckas. Av bilagan framgår även att förhållandena är speciella för de berörda fastigheterna både vad avser väg och position.

### Planenhetens bedömning

Planenheten har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked och bedömer inte att förslaget är lämpligt att pröva i en planprocess mot bakgrund av de skäl som framförts i tjänsteskrivelsen daterad 2016-10-14. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

föreslås fatta nytt beslut om negativt planbesked, med tillhörande bilaga. Det nya beslutet innebär ett förtydligande av beslutet den 9 november 2016.

- Sökanden framför att hela Munkkärrsvägen precis har byggts ut av kommunen med kommunalt VA och att huvudmannaskapet därmed inte kan utgöra ett hinder för styckning av fastigheterna.

*Planenhetens kommentar:*

I stora delar av området Eriksvik har kommunalt VA samt gator med erforderlig bärighet byggts ut. Berörda fastigheter omfattas dock av enskilt huvudmannaskap för vägarna och kommunen har därmed inte rådighet över dessa. Ett bibehållet enskilt huvudmannaskap för vägarna har motiverats av att området inte getts någon möjlighet till ytterligare förtätning. Om området ska vara möjligt att förtäta, ställer det krav på en övergång till kommunalt huvudmannaskap för vägarna. Det beror på att, 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 finns om området bevaras men saknas vid en förtätning av området.

- Sökanden framför att flera fastigheter i Eriksvik har styckats till mindre än 1200 kvadratmeter sedan Dp 1 antogs 1987 samt att närområdets karaktär har förändrats.

*Planenhetens kommentar:*

Ingen fastighet har styckats inom Dp 1 sedan detaljplanen vann laga kraft. Gällande fastighetsindelning strider inte mot detaljplanen. Berörda fastigheter angränsar till detaljplaner som har antagits efter 1987 och som dock möjliggör för fastigheter mindre än 1200 kvadratmeter.

Gällande detaljplan (Dp 1) reglerar enskilt huvudmannaskap och fortsatt stora tomter, detta efter önskemål av områdets tomtägarförening som är huvudman för och ägare av allmän platsmark. Ett flertal fastigheter inom området Eriksvik skulle vara lämpliga att utreda för styckning med avseende på områdets karaktär, topografi och tomtstorlekar. Det kan 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 provas för varje enskild fastighet.

- Sökanden framför att föreslagen åtgärd inte bör påverka områdets karaktär i någon större omfattning då det inte inom gällande detaljplan finns de planmässiga eller fysiska förutsättningarna för någon förtätning i nämndvärd omfattning.

*Planenhetens kommentar:*

Berörda fastigheter förhåller sig till övriga fastigheter inom Dp 1 i fråga om tomtstorlekar och beskaffenhet. Planenheten bedömer att ett positivt planbesked skulle innebära ett principiellt beslut som i sin tur möjliggör att ytterligare cirka 15 fastigheter med liknande

förutsättningar inom detaljplanen skulle kunna styckas. Inom tomtägarföreningens område så skulle ytterligare ett flertal fastigheter med liknande förutsättningar kunna styckas. Detta skulle leda till en omfattande 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.

- Sökanden framför att beslut om positivt planbesked är direkt tillämpligt i enlighet med kommunens riktlinjer om planbesked.

*Planenhetens kommentar:*

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. Vid bedömning om en planläggning kan starta tillkommer även en allmän lämplighetsdömning av det berörda områdets fysiska förutsättningar. Planenheten bedömer att det inte är lämplig att pröva en förtätning av berörda fastigheter utan en prövning av huvudmannaskapet för Eriksviksområdet. Planenhetens bedömning överensstämmer med riktlinjerna.

Detta beslut går inte att överklaga.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Debitering av planbeskedet har skett enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens taxa.

Planenheten

Angela Jonasson  
Biträdande planchef

Tove Mark  
Planarkitekt

## **Bilagor**

- Begäran om omprövning
- Protokoll MSN 9 november 2016 § 239
- Tjänsteskrivelse 14 oktober 2016
- Begäran om planbesked
- Sökandes skrivelse, bilaga 1
- Sökandes skrivelse, bilaga 2
- Sökandes skrivelse, bilaga 3