

2016-10-14

TJÄNSTESKRIVELSE
MSN 2016/150

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. 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.

Planenheten har gjort en bedömning i enlighet med 5 kap. 5 § PBL. Beslutet att inte påbörja ett planarbete kan motiveras på två sätt. Dels bedöms inte en styckning av berörda fastigheter i enlighet med sökandes förslag vara lämplig med hänsyn till tomternas beskaffenhet. Dels skulle ett positivt planbesked 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.

Fastigheterna har varit föremål för en förnyelseplanering 1987 som resulterade i en detaljplan med bibehållet stora tomter, utbyggt VA och ett enskilt huvudmannaskap för allmänna platser. En eventuell ny planläggning och förtätning av området måste därmed bygga på ett det finns ett intresse hos en övervägande majoritet av fastighetsägare i området som är för en förändring. En förtätning för med sig behov av att se över förbättringar av allmänna platser och VA-kapacitet, vilket ställer krav på ett kommunalt huvudmannaskap av vägar och naturmark. En ansökan om en ny planläggning bör därmed ställas av tomtägarföreningen eller en majoritet av fastighetsägare.

Ärendet

Bakgrund

Berörda fastigheter Backeböl 1:346, 1:376 och 1:377 är belägna på Munkkärrsvägen i Eriksvik inom ett område med friliggande villor. Området karaktäriseras av naturtomter med stora höjdskillnader. Fastigheten längst i söder, Backeböl 1:346, är cirka 2505 kvadratmeter och bebyggd med en huvudbyggnad med en byggnadsarea på cirka 190 kvadratmeter. Backeböl 1:376 är cirka 2365 kvadratmeter och bebyggd med en huvudbyggnad på cirka 65 kvadratmeter. Fastigheten längst i norr, Backeböl 1:377, är cirka 2165 kvadratmeter och bebyggd med en huvudbyggnad på cirka 43 kvadratmeter. Tomterna har kraftiga höjdskillnader och en karaktär av naturtomter med stor andel bevarad vegetation. Marken höjer sig mot öst med höjdskillnader på cirka 20 meter inom respektive fastighet. Samtliga fastigheter nås via en angöringsväg från Backeböl 1:377.

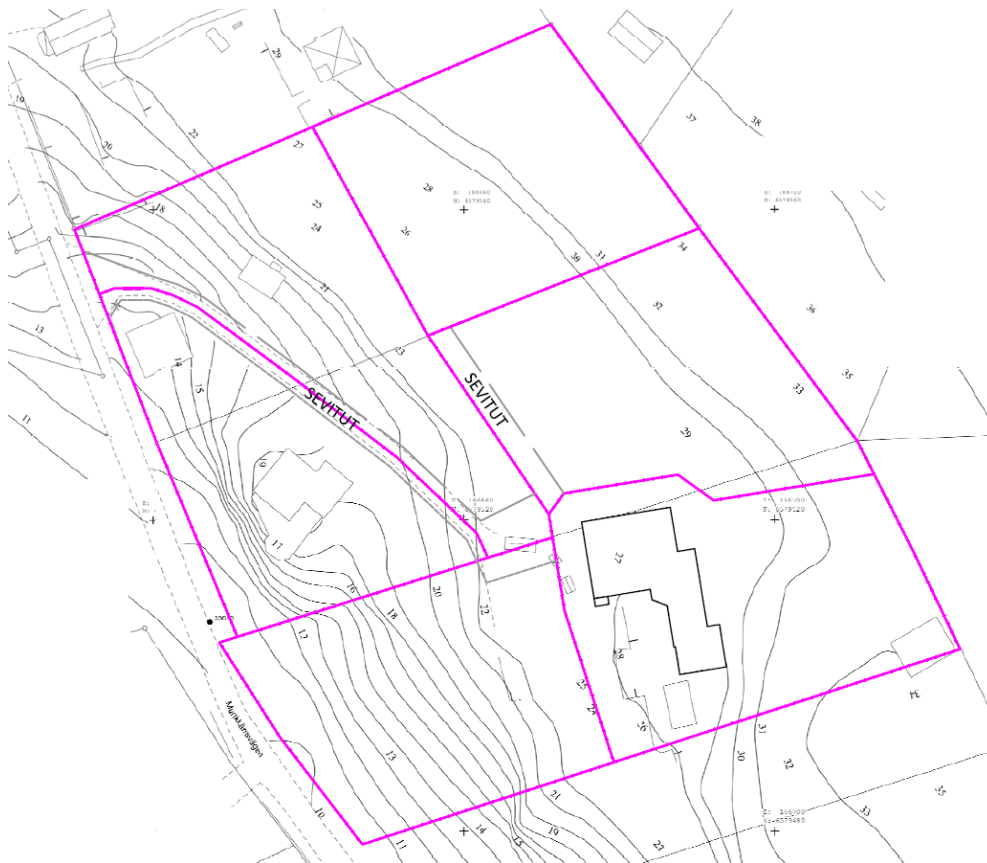
Enligt de områdesvisa riktlinjerna som anges i översiktsplan för Nacka från 2012, anges berört område utgöra gles blandad bebyggelse. Området karaktäriseras av tomter i varierad storlek och individuellt placerade villor.

Berörda fastigheter omfattas av Dp 1, Detaljplan för del av Backeböl (Eriksvik 1-omarbetning) som vann laga kraft 1987-12-02. Genomförandetiden har gått ut. Syftet med

detaljplanen var att möjliggöra för permanentboende för samtliga fastigheter inom planområdet och möjliggöra för utbyggnad av kommunalt VA. Detaljplanen möjliggör ingen förtätning och reglerar antalet fastigheter till befintliga. Vidare anger detaljplanen fortsatt enskilt huvudmannaskap. Planen fastställer att byggnaderna ska vara fristående och det maximala tillåtna våningsantalet är två med förbud mot vindsinredning. Antal fastigheter inom kvarteret regleras till tre fastigheter och överensstämmer med befintlig fastighetsindelning.

Sökandes förslag

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. Förslagna fastigheter har en areal på minst 1200 kvadratmeter vardera. Enligt sökande bör en styckning i enlighet med förslaget kunna ske utan att områdets karaktär förvanskas.



Sökandes förslag till avstyckningar

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 1) reglerar enskilt huvudmannaskap och fortsatt stora tomter, detta efter önskemål av områdets tomtägarförening 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 1987 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.

Lämplighetsbedömning

Berörda fastigheter förhåller sig till övriga fastigheter inom Dp 1 i fråga om tomtstorlekar och beskaffenhet. Ett positivt planbesked skulle innebära ett principiellt beslut som i sin tur möjliggör att ytterligare drygt 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.

En styckning av berörda fastigheter i enlighet med sökandes förslag bedöms inte vara lämplig med hänsyn till tomternas beskaffenhet. Styckningarna bedöms föranleda stora ingrepp för att uppföra nya huvudbyggnader och anordna tillgängliga angöringsvägar. Förslaget innebär att några av de föreslagna fastigheterna får begränsade möjligheter att anordna vistelsezoner på tomten på grund av de kraftiga höjdskillnaderna. Planenhetens bedömning är att sökandes förslag innebär en betydande förändring av fastigheternas karaktär.

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.

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.

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Tove Mark
Planarkitekt

Bilagor

- Sökandens skrivelse
- Kompletteringar till sökandes skrivelse