

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Planbesked för fastigheten Björknäs 1:417, Lilla Björknäsvägen 15 i Boo

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 fastigheten Björknäs 1:417.



Björknäs 1:417 flygfoto samt dess läge i kommunen.

Sammanfattning

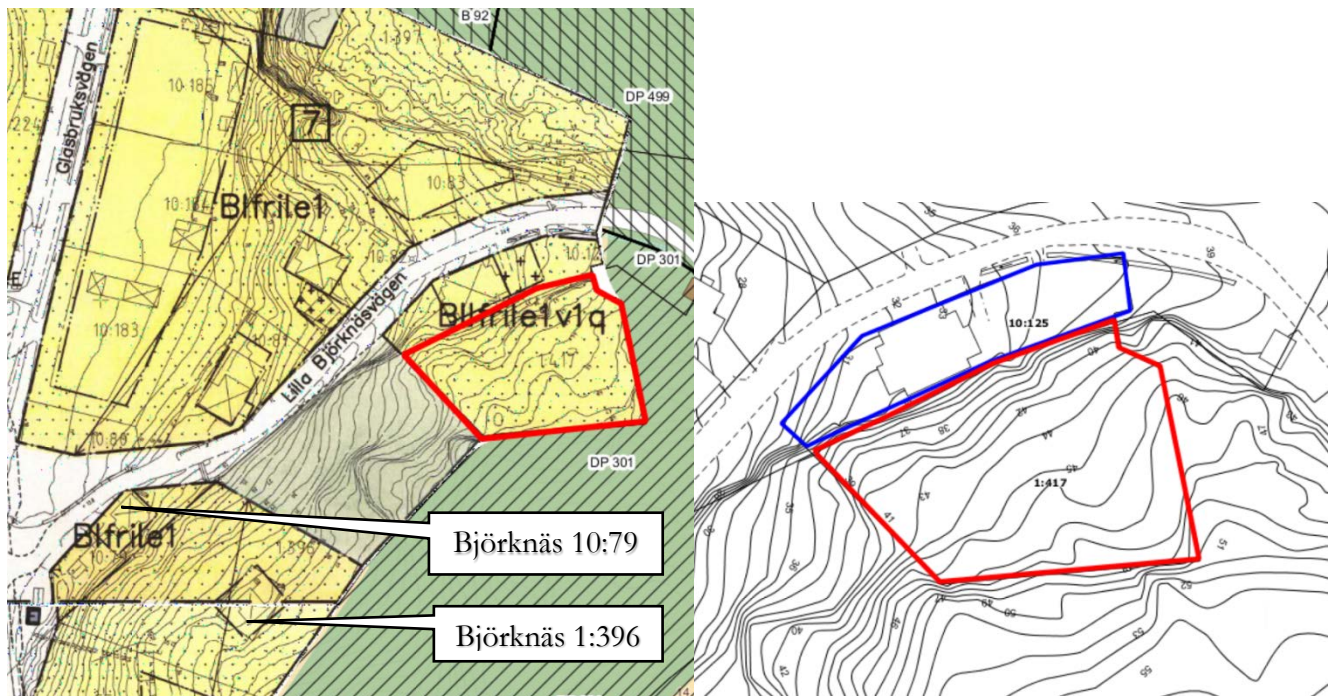
Planenheten mottog den 18 maj 2017 en begäran om planbesked för fastigheten Björknäs 1:417. Föreslagen markanvändning är bostadsändamål. Sökanden önskar få en bygg rätt för enbostadshus på fastigheten Björknäs 1:417 (samtaxerad med Björknäs 10:125), vilken idag är betecknad med prickad mark som inte är avsedd att bebyggas.

Planenheten bedömer att planläggning är olämplig på grund av detaljplanens aktualitet, svåra terrängförhållanden, naturvärden samt att fler fastigheter har liknande eller bättre förutsättningar och då borde planläggas i ett sammanhang. Planenhetens bedömning överensstämmer med riktlinjerna.

Ärendet

Bakgrund

Fastigheten Björknäs 1:417 är 1636 kvm. Den är samtaxerad med Björknäs 10:125 som är 660 kvm. Det vill säga sammanlagt 2296 kvm vilken nyttjas och sålts/köpts som en tomt. Fastigheterna omfattas av Detaljplan 283 som vann laga kraft 24 januari 2002 och vars genomförandetid gick ut den 24 januari 2017. Därutöver gäller för området Detaljplan 295 (som fastställer kommunalt huvudmannaskap avseende vägar) och Detaljplan 399 (som tillåter vissa garagebyggnader på så kallad prickad mark som inte är avsedd att bebyggas).



Björknäs 1:417 är till sin helhet prickad mark och har i detaljplanearbetet betraktats som tillhörande 10:125 och har därmed en gemensam byggrätt. Dåvarande fastighetsägare framförde heller inte synpunkter under samråd eller utställning och har som följd också endast betalat en vägavgift, Stora delar av detaljplanen i övrigt utgörs av prickad mark. Detta både på grund av den mycket kuperade och svårbebyggda terrängen, samt naturvärden. Lov för trädfällning krävs generellt inom hela planområdet.

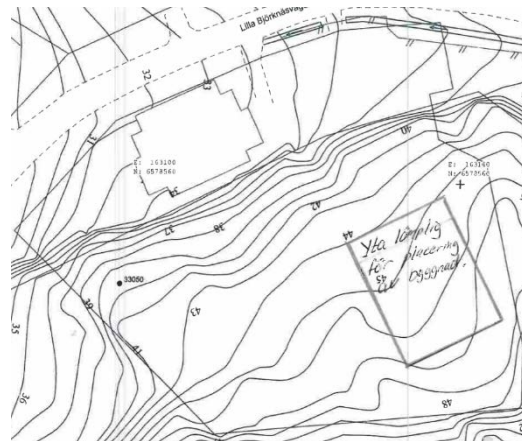
Fastigheten sluttar kraftigt mot nordväst och befintlig huvudbyggnad är placerad i tomtgräns mot Lilla Björknäsvägen på den smala fastigheten Björknäs 10:125. Byggnaden är även betecknad med lilla "q", "Byggnaden får inte rivas. Ändring av byggnaden får inte förvanska dess karaktär". Den är nämnd i planbeskrivningen som en av 6 stycken byggnader som kulturhistoriskt värdefull och är en av de så kallade "Missionärsvillorna" byggd på tidigt 1900-tal.

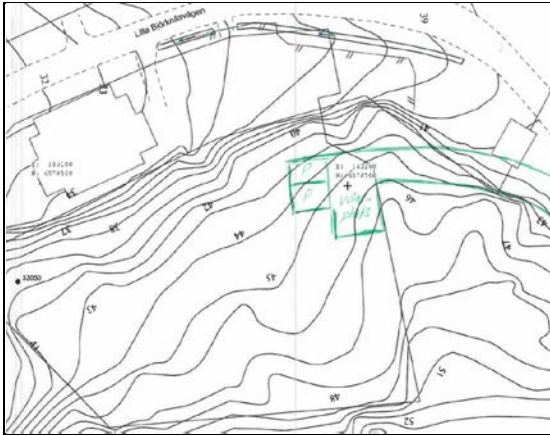
Sökanden hänvisar till Björknäs 10:79 samt 1:396 som har likartade förhållanden som rubricerade fastigheter men innehåller två byggrätter, dock är byggnaden (och den byggbara ytan enligt detaljplanen) nere vid Lilla Björknäsvägen betydligt mindre och Björknäs 1:396 redan bebyggd då detaljplanen upprättades. De har även betalt två vägavgifter.

Fastigheterna i planområdet är i huvudsak mellan ca 1300-2500 kvm.

Sökandes förslag

Planenheten mottog den 18 maj 2017 en begäran om planbesked för rubricerad fastighet. Föreslagen markanvändning är bostadsändamål. Sökanden önskar möjliggöra för en byggrätt för enbostadshus på Björknäs 1:417. Angöring föreslås antingen via kommunens intilliggande fastighet som är naturmark i Detaljplan 301 alternativt föreslås angöring och parkering genom servitut på Björknäs 10:125 samt därefter trapp- eller hissförbindelse till det föreslagna bostadshuset.





Sökandes förslag med angöring från öster över kommunal fastighet (betecknad "Natur") eller via 10:125 med trapp- och eller hissförbindelse.

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.

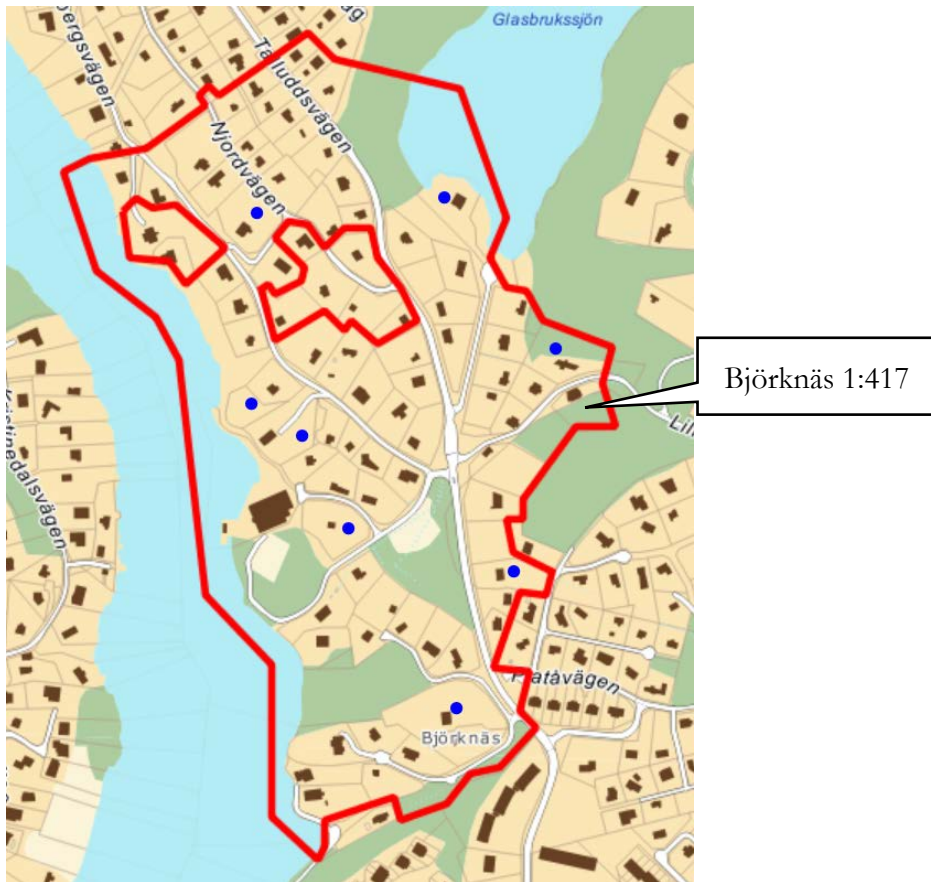
Planens aktualitet

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 lämpliga tomtbildningar. Planenheten anser inte att kommunal naturmark kan avyttras eller upplåtas för angöring.

Lämplighetsbedömning

Inom området ligger några fastigheter med liknande förhållanden som Björknäs 1:417 och 10:125, som har en bygg rätt för enbostadshus på respektive tomt. De har således likartad yta (eller större) och en stor andel av fastighetsytan är prickad mark. Dock har flertalet av dessa betydligt mindre brant terräng och därmed enklare angöring. Vidare bedömer planenheten att naturvärden och kulturhistoriskt värdefull miljö vägts in då detaljplanen upprättades, varför sökandes tomter inte kan anses jämförbara.

Ett positivt planbesked skulle innebära ett principiellt beslut som i sin tur möjliggör att ytterligare cirka 8 fastigheter med liknande förutsättningar inom detaljplanen skulle kunna styckas/förtäas. Sammantaget innebär det konsekvenser som bör prövas för flera fastigheter i ett sammanhang.



Karta över planområdet. Likartade fastigheter markerade med blå punkt.

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.

Enligt riktlinjerna är det i normala fall inte lämpligt att ändra detaljplan för en enskild småhusfastighet. Ändrade byggrätter 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.

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

Alexander Erixson
Handläggande planarkitekt

Love Edenberg
Ansvarig planarkitekt

Bilagor

- Sökandens skrivelse