

Malin Juell-Skielse  
Odlingsvägen 14, 138 36 Älta

Detta beslut fattas med stöd av punkt S38 i Miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning.

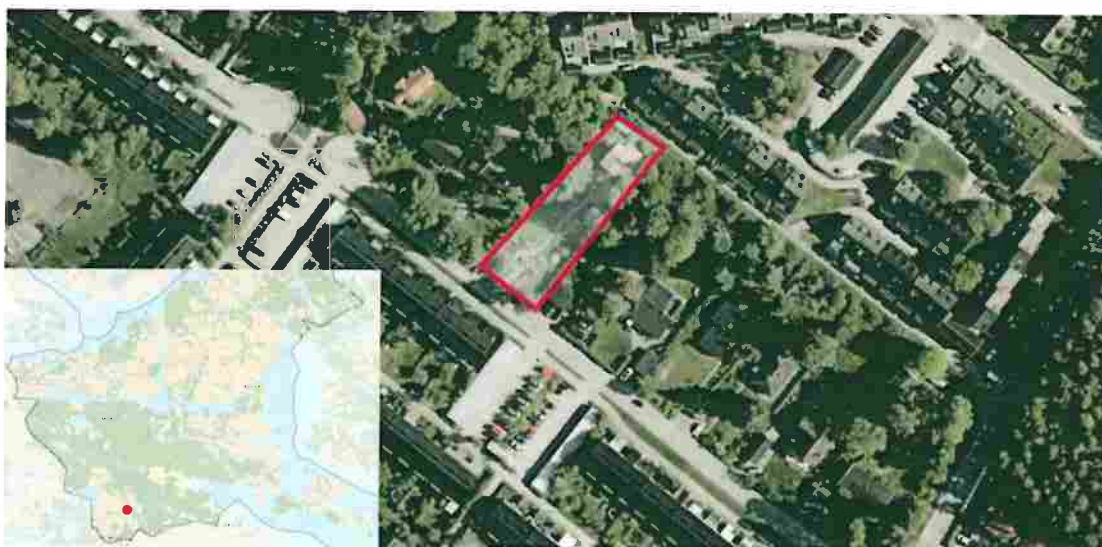
## Planbesked för fastigheten Älta 16:28, Odlingsvägen 14 i Älta

### Beslut

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

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked och avser att inleda planarbete för fastigheten Älta 16:28.

Beslut att anta planförslaget bedöms kunna fattas år 2021. Denna bedömning är preliminär och beroende av framtida prioriteringar av planläggning. Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Ändringen av planen kommer att antas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden.



## Sammanfattning

Planenheten mottog den 15 maj 2017 en begäran om planbesked för fastigheten Älta 16:28. Föreslagen markanvändning är bostäder. Fastighetsägaren önskar stycka fastigheten i två delar för att möjliggöra uppförandet av ytterligare en huvudbyggnad. Förslaget genererar en ny bostadsfastighet på drygt 730 kvadratmeter.

Planenheten har gjort en bedömning i enlighet med 5 kap. 5 § PBL. Beslutet att påbörja ett planarbete motiveras genom planstridighet som uppkommit men inte orsakats av nuvarande eller tidigare fastighetsägare kan justeras. Befintlig bebyggelse som står på prickmark kan således bli planenlig. Genom att påbörja ett planarbete kan ursprunglig detaljplans struktur kompletteras. En styckning av fastigheten möjliggör att ny bebyggelse kan placeras längs ett samlat stråk, i enlighet med omkringliggande fastigheters bebyggelse.

## Ärendet

### Bakgrund

Fastigheten Älta 16:28 är belägen på Odlingsvägen 14 i sydöstra Älta. Fastigheten har en area på 1461 kvadratmeter och är bebyggd med ett enfamiljshus med byggnadsarean ca 90 kvadratmeter. Fastigheten är relativt starkt sluttande med bebyggelse belägen på fastighetens högsta punkt. Enligt de områdesvisa riktlinjerna som anges i översiktsplan för Nacka från 2012 anges berört område utgöras av gles, blandad bebyggelse. Området karaktäriseras av tomter i varierande storlek från 600–2000 kvadratmeter med individuellt placerade villor, samt radhus av mindre tomtstorlek under 500 kvadratmeter.

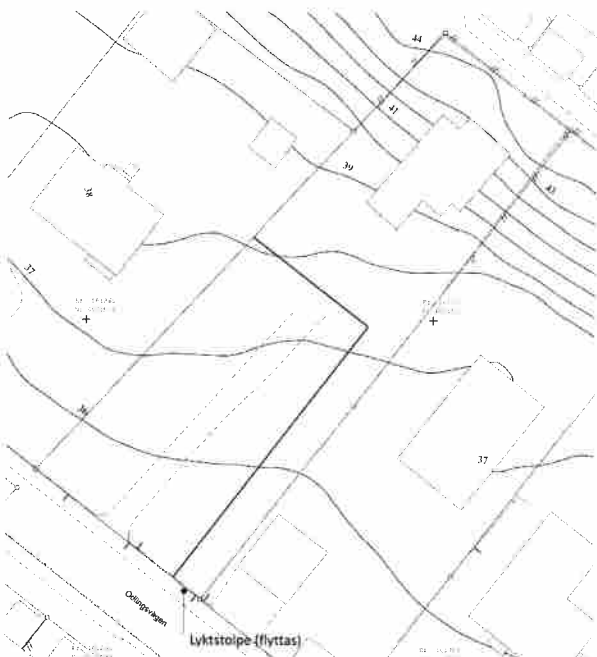
För området gäller detaljplan Spl 236 som van laga kraft 1972-08-04. Genomförandetiden har gått ut. Detaljplanen möjliggör byggrätter för friliggande hus om en våning jämte suterrängvåning, samt tillhörande garage. Vind får inte inredas. För fastigheter med friliggande hus har byggrätter vid upprättande av detaljplan 236 placerats längst ett samlat stråk centrerat på fastigheten, reglerat med prickmark som ej får bebyggas.

Antal fastigheter inom området av friliggande hus längs med Odlingsvägen (tidigare del av Högmoravägen) regleras till tio stycken fastigheter enligt tomtindelning SKONAREN (0182K-8406). Tomtindelningen SKONAREN pekar ut två fastigheter, Älta 16:27 och Älta 16:28, med permanent bebyggda bostadshus som vid upprättande av tomtindelningen bedömdes kunna stå kvar. Övriga fritidshus eller permanentus avsågs att rivas. Vad gäller fastigheten Älta 16:28 är bostadshuset placerat i fastighetens bakkant och står således på prickmark vilket gör huset planstridigt. Planstridigheten har uppkommit efter att huset tillkom.

För delar av detaljplan Spl 236 har det gjorts två planändringar, Spl 234 och Spl 244 vad gäller fastighetsindelning och byggrätter. Ändringen möjliggör en mindre tomtindelning samt större byggrätter.

## Sökandes förslag

Planenheten mottog den 15 maj 2017 en begäran om planbesked för rubricerad fastighet. Föreslagen markanvändning är bostäder. Fastighetsägaren önskar stycka fastigheten i två ungefär lika stora delar på 730 kvadratmeter för att möjliggöra uppförandet av ytterligare ett friliggande enfamiljshus i ett våningsplan på 175 kvadratmeter. Förslaget visar på en skafthtomt varpå ny bebyggelse kan placeras i linje med övriga huvudbyggnader inom området. Förslaget möjliggör att större, uppvuxna träd inom fastigheten kan bevaras. Förslaget innebär dock att en lyktstolpe behöver flyttas som är placerad framför den nya skafthvägen som är avsedd för befintlig fastighet.



*Sökandes förslag vid styckning av fastigheten Älta 16:28.*

## Planenhetens bedömning

Planenheten har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked. Sökandes förslag bedöms inte strida mot kommunens intentioner i översiktsplan.

## Lämplighetsbedömning av områdets bebyggelsestruktur

Den aktuella fastigheten har en relativt normal exploateringsgrad i relation till övriga fastigheter inom området (Spl 236, 234, 244). I ursprunglig detaljplan (Spl 236) är syftet att skapa en struktur med bebyggelse centrerat på fastigheten, längs ett samlat stråk. Genom styckning av fastigheten skulle ny bebyggelse möjliggöras som kan komplettera den ursprungliga, tilltänkta strukturen för området. Med hänsyn till fastighetens unika förutsättning vad gäller möjligheten att komplettera ursprunglig struktur av friliggande hus placerat i ett stråk bedöms förslaget lämpligt för platsen. Ett positivt planbesked skulle innebära att den ursprungliga planens struktur kan kompletteras. Ny bebyggelse kan stärka fastighetens och gatans stadsbild med fristående hus i ett stråk längs med varandra.



### **Lämplighetsbedömning av fastighetens beskaffenhet**

Fastighetens beskaffenhet möjliggör för en styckning av aktuell fastighet då varje tomt storlek bedöms kunna bli ungefär 730 kvadratmeter. Sökandes förslag möjliggör för en ny huvudbyggnad inom fastigheten i enlighet med gällande detaljplans bestämmelser. En tillgänglig tillfart bedöms även kunna anordnas. En avstyckning bedöms förändra tomtens karaktär då andelen hårdgjord yta ökas, däremot bedöms befintliga träd enligt sökandes förslag kunna stå kvar.

### **Planens aktualitet**

I gällande detaljplan har kommunen kommit fram till en lämplig markanvändning som i huvudsak är aktuell. När detaljplanen togs fram för området gjordes en bedömning av hur stora byggrätterna skulle vara i området i förhållande till tomterna och områdets förutsättningar. Då planen inte har byggts ut på det sätt som var tänkt bör planen för aktuell fastighet (Älta 16:28) kunna ändras så att det ursprungliga syftet vad gäller bebyggelsestruktur kan fullbordas samt att befintlig bebyggelse blir planenlig.

### **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. Undantag från ovanstående kan göras då en planstridighet har uppkommit som inte orsakats av nuvarande eller tidigare fastighetsägare. Planenheten bedömer att undantaget kan appliceras på fastighet Älta 16:28.

Planenheten bedömer att förslaget är lämpligt att pröva i en planprocess.

Detta beslut går inte att överklaga.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden kommer att bli informerad om ärendet på nämndsammanträdet den 11 oktober 2017. Ärendet har handlagts av planarkitekt Felicia Liabäck Löwstett, telefon. 08-718 55 70 och felicia.liaback-lowstett@gmail.com.

### **Ekonomiska konsekvenser**

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

Planenheten



Felicia Liabäck Löwstett  
Handläggande planarkitekt



Love Edénborg  
Ansvarig planarkitekt



Angela Jonasson  
Tillförordnad Planchef

## Bilagor

- Sökandens skrivelse

