

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## Planbesked för fastigheterna Lännersta 5:9 och 5:10, Badsjöstigen 5 och 7 i Boo

### Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att det är 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 Lännersta 5:9 och 5:10.



*Röd punkt illustrerar fastigheternas läge i kommunen. Röd linje illustrerar fastighetsgräns för fastigheterna Lännersta 5:9 och 5:10.*

### Sammanfattning

Planenheten mottog den 8 januari 2018 en begäran om planbesked för fastigheterna Lännersta 5:9 och 5:10 vilka har olika ägare. Föreslagen markanvändning är fortsatt

bostadsändamål. Sökandena önskar stycka sina fastigheter med en tillkommande tomt vardera, vilket sammanlagt skulle resultera i fyra fastigheter.

Inom detaljplaneområdet finns ett stort antal fastigheter med en storlek som skulle möjliggöra styckning om dessa två fastigheter ges ett positivt planbesked. Då gällande detaljplan vann laga kraft 13 maj 1974 kan det på sikt finnas skäl att se över planens aktualitet och de fastighetsplaner som anger minsta tillåtna tomtstorlekar. Sammantaget innebär det konsekvenser som bör provas för flera fastigheter i ett sammanhang.

## Ärendet

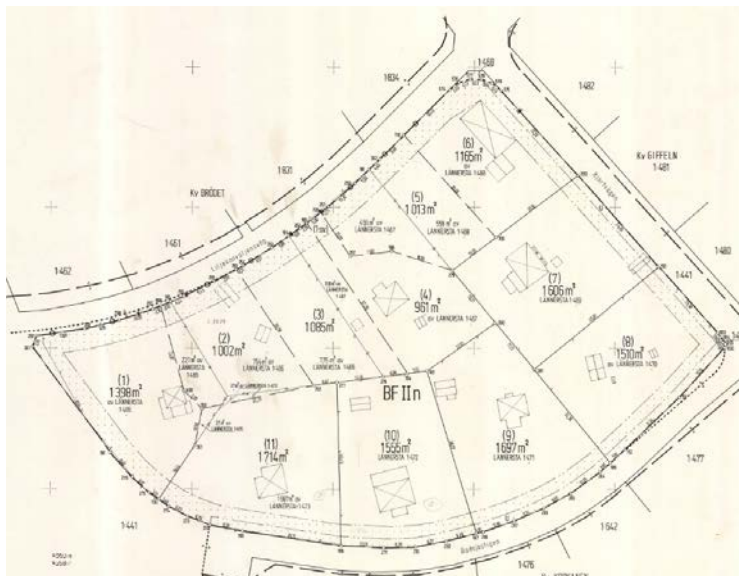
### Bakgrund

Fastigheterna ingår i detaljplan, Stadsplan 245, som vann laga kraft 13 maj 1974, och där genomförandetiden har löpt ut. Detaljplanen anger ingen minsta tillåtna tomtstorlek utan detta regleras med ett antal fastighetsplaner (tomtindelingsplaner) inom detaljplanen. De aktuella fastigheterna har olika ägare vilka inkommit med en gemensam ansökan om planbesked. Fastigheten Lännersta 5:9 förvärvades i slutet av 2016 och är 1697 kvadratmeter. Fastigheten Lännersta 5:10 förvärvades i mitten av 2015 och är 1555 kvadratmeter.

Tomtstorlekarna inom detaljplaneområdet varierar mellan cirka 700-1700 kvadratmeter.







*Fastighetsplan (tomtindelningsplan) för kvarteret Skorpan.*

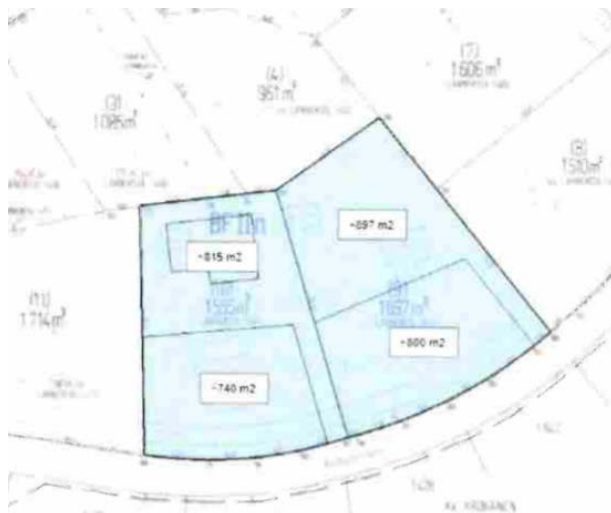
Inom Stadsplan 245 går att finna cirka 18 fastigheter med en storlek på strax under 1400 kvadratmeter och uppåt, det vill säga en tomtstorlek som kan likställas aktuella fastigheters ansökan. Vissa kan ha besvärligare terrängförutsättningar eller husplaceringar som om det behålls kan försvåra styckning.



*Fastigheter med en area alldeles under 1400 kvm och däröver är markerade med rött. Sökande fastigheter i gult.*

### Sökandes förslag

Planenheten mottog den 8 januari 2018 en gemensam begäran om planbesked för fastigheterna Lännersta 5:9 och 5:10 från dess fastighetsägare. Föreslagen markanvändning är fortsatt bostadsändamål. Sökandena önskar stycka sina fastigheter med en tillkommande tomt vardera, vilket sammanlagt skulle resultera i fyra fastigheter.



*Sökandenas förslag*

### **Planenhetens bedömning**

Planenheten har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked.

Förslaget överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan från 2012.

### **Planens aktualitet**

Då gällande detaljplan vann laga kraft 13 maj 1974 kan det på sikt finnas skäl att se över planens aktualitet och de bestämmelser/byggrätter som fastighetsplanerna medger. Detta bör dock ske för flera fastigheter inom planområdet och inte prövas för varje enskild fastighet. Planenheten kommer att göra en notering om att önskemål om planändring lämnats in för dessa fastigheter. I planenhetens långsiktiga arbete ingår att kartlägga och uppmärksamma sådana områden där tidigare planer blivit omoderna. Enligt plan- och bygglagen är dock lagstiftarens avsikt i första hand att planlägga sammanhängande områden, och inte enskilda fastigheter.

### **Lämplighetsbedömning**

Ett positivt planbesked skulle innebära ett principiellt beslut som i sin tur möjliggör att ytterligare cirka 18 fastigheter med liknande förutsättningar inom detaljplanen skulle kunna styckas. Vissa skulle eventuellt lämpa sig mindre bra med hänsyn till terräng och befintlig husplacering, men rivning och byggtekniska lösningar öppnar ändå upp för ett stort antal möjligheter till förtätning. Sammantaget innebär det konsekvenser som bör prövas för flera fastigheter i ett sammanhang. Andelen hårdgjorda ytor skulle öka och vegetation skulle behöva tas bort. Den ändrade bebyggelsestrukturen skulle få konsekvenser, exempelvis för trafik och dagvattenflöden, som bör prövas 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 detalplaner och planläggning för sammanhängande områden.

Planenhetens bedömning överensstämmer med riktlinjerna, eftersom byggrätter och fastighetsindelning vid en förtätning bör ändras genom planläggning av ett större område i ett sammanhang. Planenheten bedömer att förslaget inte 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

Love Edenberg  
Tillförordnad biträdande planchef

Alexander Erixson  
Planarkitekt

### **Bilagor**

- Sökandens skrivelse