



TJÄNSTESKRIVELSE

2017-11-24

MSN 2017/166

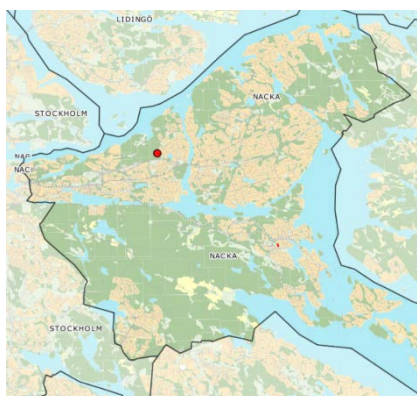
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Planbesked för fastigheten Sicklaön 48:7, Dunungavägen 3A på Sicklaön

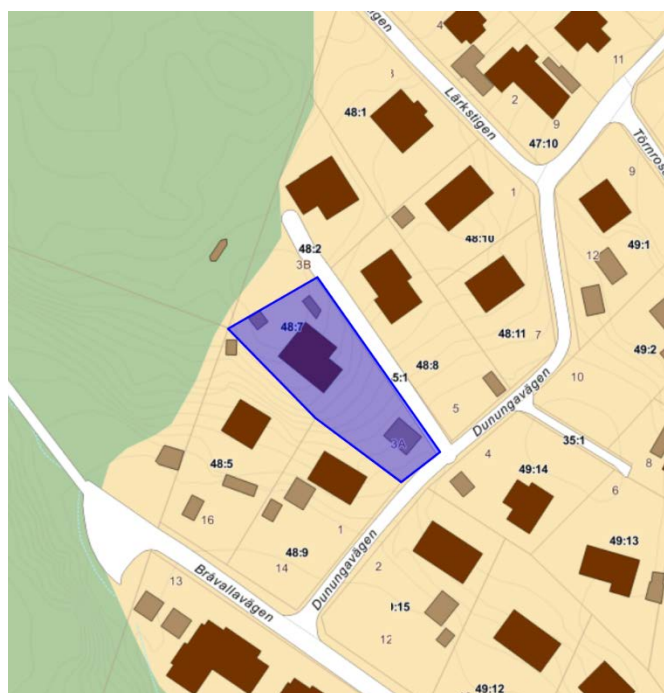
Förslag till beslut

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 Sicklaön 48:7.



Fastighetens läge i kommunen.



Sammanfattning

Planenheten mottog den 16 november 2017 en begäran om planbesked för Sicklaön 48:7. Föreslagen markanvändning är bostäder. Sökanden vill bygga till befintligt garage (38,5 kvadratmeter) med cirka 15 kvadratmeter det vill säga totalt 53 kvadratmeter byggnadsarea samt bygga på garaget med en våning för bostadsändamål. I andra hand ansöker

fastighetsägaren om att endast bygga på befintligt garage med en våning för bostadsändamål.

För fastigheten gjordes 2001 en detaljplan för endast denna fastighet, vilket innebar en utökad byggrätt jämfört med övriga omkringliggande fastigheter.

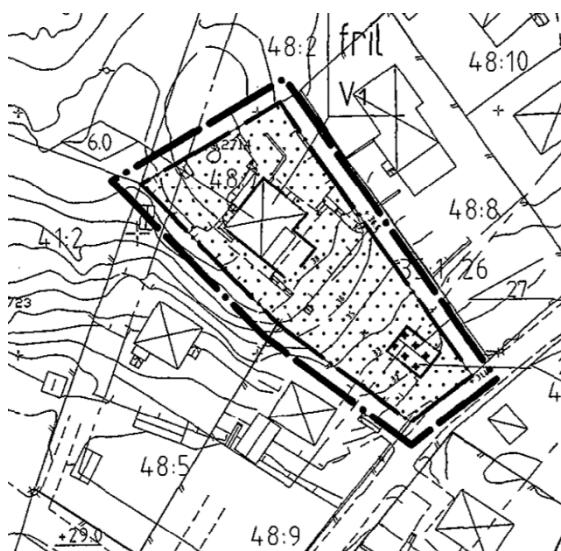
Planenheten bedömer att planläggning är olämplig på grund av detaljplanens aktualitet, samt att fler fastigheter har liknande förutsättningar och då borde planläggas i ett sammanhang. Planenhetens bedömning överensstämmer med riktlinjerna.

Ärendet

Bakgrund



Flygfoto



Detaljplan 262

Fastigheten är 1212 kvadratmeter och belägen i Skuru. Den är kraftigt kuperad med sluttning mot sydöst där huvudbyggnaden ligger cirka 8 meter högre än gatan vid garagebyggnaden. Huvudbyggnaden har cirka 125 kvadratmeter byggnadsarea (inklusive balkong) och garagebyggnaden cirka 38 kvadratmeter byggnadsarea, det vill säga sammanlagt cirka 163 kvadratmeter byggnadsarea.



Gatuny med garage i förgrunden

Nacka översiktsplan 2012 anger ”gles blandad bebyggelse” för området.

Nuvarande fastighetsägare ansökte år 2000 om detaljplaneändring för att ha möjlighet att bygga till den befintliga huvudbyggnaden utöver vad Byggnadsplan 6 gav möjlighet till. En planändring för fastigheten gjordes som vann laga kraft den 24 februari 2001 (DP 262) och med en genomförandetid på 10 år. Detaljplanen, som endast inbegriper denna fastighet, är till sin helhet punktprickad förutom yta för huvudbyggnad och yta som endast får bebyggas med garage och uthus med högst 2,7 meters byggnadshöjd. Byggrätten är cirka 163 kvadratmeter sammanlagd byggnadsarea det vill säga i överensstämmelse med nuvarande exploatering.

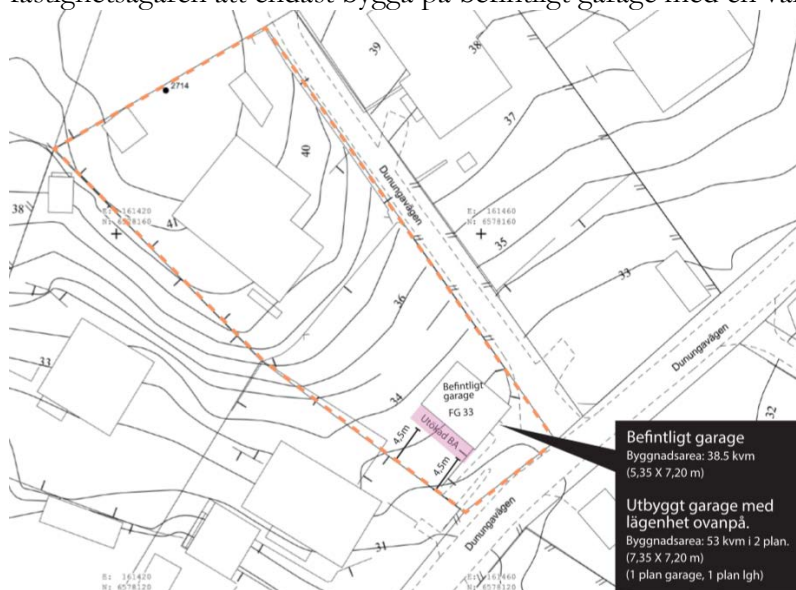
Fastigheten omfattades tidigare av Byggnadsplan 6 som medger en friliggande bostadsbyggnad med minsta tomtstorlek 1500 kvadratmeter (om inte tomtbildning skett före 1 feb 1930), huvudbyggnad får innehålla högst två kök och gårdsbyggnad tillåts ha högst 3 meters byggnadshöjd. Sammanlagd byggnadsarea på tomt får uppgå till högst 125 kvadratmeter. Byggnadsplan 6 omfattar ett mycket stort område med flera hundra fastigheter med flertalet fastigheter över 1000 kvadratmeter.

Sökanden inkom även 2011 och 2016 med ansökan om planbesked för avstyckning. Eftersom detaljplanen för Sicklaön 48:7 fortfarande bedömdes vara aktuell av planenheten, valde sökanden att återta ansökan istället för att få ärendet prövat av miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

Sökandes förslag

Planenheten mottog den 16 november 2017 en begäran om planbesked för rubricerad fastighet. Föreslagen markanvändning är bostäder. Sökanden vill bygga till befintligt garage (38,5 kvadratmeter) med cirka 15 kvadratmeter det vill säga totalt 53 kvadratmeter byggnadsarea samt bygga på en våning för bostadsändamål. I andra hand ansöker

fastighetsägaren att endast bygga på befintligt garage med en våning för bostadsändamål.



Sökandes förslag

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 lämplig utnyttjandegrad i förhållande till fastighetens beskaffenhet och omkringliggande bebyggelse.

Lämplighetsbedömning

Redan i nuläget har Sicklaön 48:7 en byggrätt som avviker markant från omkringliggande fastigheter genom den planändring som gjordes 2001. Byggnadsplan 6 medger 125 kvadratmeter sammanlagd byggnadsarea och Detaljplan 262 medger befintliga cirka 163 kvadratmeter byggnadsarea. Planenheten ser inte skäl att utöka byggrätten ytterligare och gör inte någon annan bedömning om möjlig exploatering än enligt nu gällande detaljplan. Ett positivt planbesked skulle innebära ett principiellt beslut som i sin tur möjliggör att ytterligare ett mycket stort antal fastigheter med liknande förutsättningar inom Byggnadsplan 6 skulle kunna förtäas. Detta skulle leda till en omfattande förändring av områdets karaktär och bebyggelsestruktur och sammantaget innebära konsekvenser som bör prövas för flera fastigheter i ett sammanhang.

Gällande detaljplan (DP 262) anger ”garage och uthus” för område markerat med plus i södra delen av fastigheten. Kommunen gör bedömningen att en inredd gäststuga ryms inom uthus-bestämmelsen som ett alternativ till ändrad detaljplan.

Riktlinjer för bedömning av planbesked

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har antagit 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.

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. Även om denna fastighet är den enda inom planområdet (DP 262) måste den sättas i sitt sammanhang i Byggnadsplan 6 i vilken den ingått fram till 2001.

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

Love Edenberg
Ansvarig planarkitekt

Alexander Erixson
Handläggande planarkitekt

Bilagor

– Sökandens skrivelse