

TJÄNSTESKRIVELSE

2018-08-10

MSN 2018/32

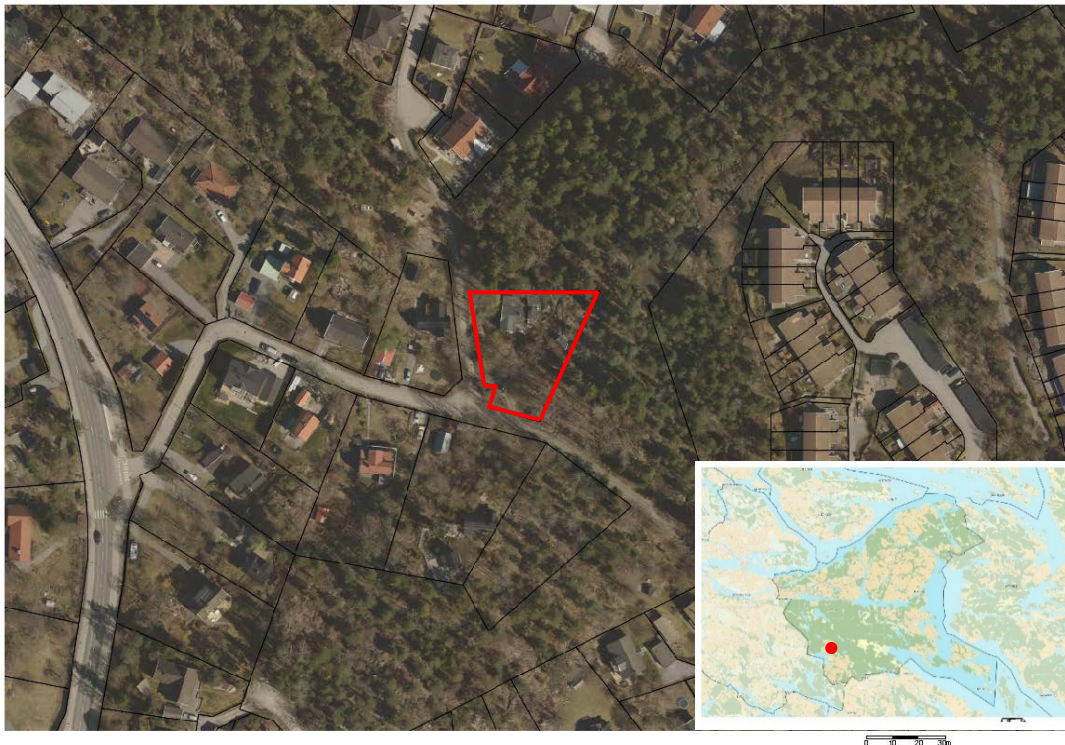
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Planbesked för fastigheten Älta 95:1, Gråsparvsvägen 11, i Älta

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 Älta 95:1.



Ansökan om planbesked berör fastighet Älta 95:1 inom röd markering

Sammanfattning

Planenheten mottog den 19 mars 2018 en begäran om planbesked för fastigheten Älta 95:1. Fastighetsägaren önskar upphäva tomtindelningen för att kunna genomföra en avstyckning av fastigheten, för att i sin tur ha möjlighet att uppföra ytterligare en huvudbyggnad. Fastigheten omfattas av stadsplan 359 som vann laga kraft 1987. För fastigheterna finns även tomtindelningar som vann laga kraft strax efter att stadsplanen vann laga kraft. Ett positivt planbesked skulle innebära ett principiellt beslut som i sin tur möjliggör att cirka 25 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. Planenheten bedömer att förslaget inte är lämpligt att pröva i en planprocess.

Ärendet

Bakgrund

Fastigheten Älta 95:1 är belägen på Gråsparsvägen 11 som ligger i Kolarängen i kommundelen Älta. Fastigheten är 1596 kvadratmeter stor och bebyggd med en huvudbyggnad med en byggnadsarea på cirka 123 kvadratmeter. På fastigheten finns även tre komplementbyggnader varav en är garage med en byggnadsarea på cirka 29 kvadratmeter. De övriga två har en byggnadsarea på cirka 26 kvadratmeter respektive 15 kvadratmeter. Fastigheten är kraftigt kuperad med nivåskillnader på cirka 17 meter och angränsar till ett parkområde.

I kommunens reviderade översiktsplan från 2018 ligger berörd fastighet inom ett område med gles blandad bebyggelse. Området utgörs av friliggande och gruppbyggda småhus av varierande ålder.

För aktuell fastighet gäller stadsplan 359 som vann laga kraft 1987. Genomförandetiden har gått ut. Stadsplanen omfattar ett område på cirka 22,5 hektar. Stadsplanen är en så kallad förnyelseplan och syftet med den var att skapa förutsättningar att bygga ut kommunalt vatten och avlopp, men även att förtäta bostadsbebyggelsen och skapa en integration av olika hustyper och byggnadsformer. Aktuell fastighet är planlagd med användningen bostadsändamål. På fastigheten medges att endast en huvudbyggnad och en garage- eller annan gårdsbyggnad får uppföras. Huvudbyggnad ska uppföras fristående. Huvudbyggnad i en våning får inte uppta en större byggnadsarea än 160 kvadratmeter. Huvudbyggnad i två våningar får inte uppta en större byggnadsarea än 120 kvadratmeter. Angränsande fastigheter har liknande planbestämmelser.

Tomtindelning ”Soltäppan” genomfördes 1988, efter att stadsplanen vunnit laga kraft. Tomtindelningen anger en tomtstorlek på 1596 kvadratmeter för aktuell fastighet. Väster om aktuell fastighet finns en tomtindelning för cirka 10 andra fastigheter längsmed Gråsparsvägen och Ältavägen. Den anger tomtstorlekar på mellan 1000-2300

kvadratmeter. Söder om aktuell fastighet finns en tomtindelning för cirka 15 tomter som anger en fastighetsstorlek på cirka 800-1500 kvadratmeter.

Fastigheterna överensstämmer med befintliga tomtindelningar.

Sökandes förslag

Planenheten mottog den 19 mars 2018 en begäran om planbesked för rubricerad fastighet. Sökande önskar upphäva gällande tomtindelning för att kunna göra en avstyckning av fastigheten, i syfte att kunna uppföra ytterligare en huvudbyggnad.

Planenhetens bedömning

Planenheten har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked. Förslaget strider inte mot intentionerna i kommunens översiktsplan från 2018.

Planens aktualitet

Då gällande stadsplan vann laga kraft år 1987 kan det på sikt finnas skäl att se över planens aktualitet och de bestämmelser som planen 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 denna fastighet. 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

Aktuell fastighet förhåller sig, i fråga om tomtstorlek och beskaffenhet, till övriga fastigheter som ligger längsmed Ältavägen och Gråsparvsvägen och som omfattas av stadsplan 359. Ett positivt planbesked skulle innebära ett principiellt beslut som i sin tur möjliggör att ytterligare cirka 25 fastigheter med liknande förutsättningar inom stadsplanen skulle 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.

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. 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
Tillförordnad biträdande planchef

Emelie Resvik
Planarkitekt

Bilagor

- Sökandens handlingar