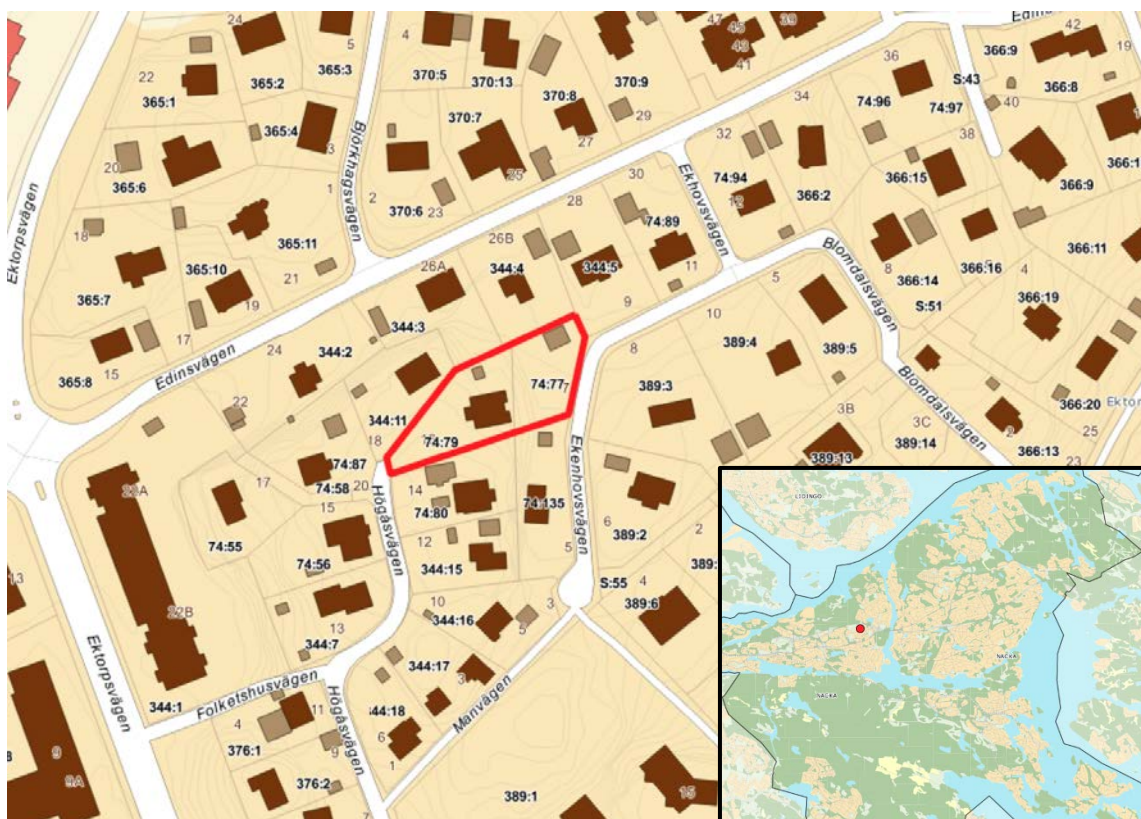


Planbesked för fastigheten Sicklaön 74:77 och 74:79, Ekenhovsvägen 7 och Högåsvägen 16 på Sicklaön

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att det är inte 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 fastigheterna Sicklaön 74:77 och 74:79.



Fastigheterna Sicklaön 74:77 och 74:79 inom röd markering och deras läge i kommunen.

Sammanfattning

Planenheten mottog den 5 mars 2018 en begäran om planbesked för rubricerade fastigheter. Föreslagen markanvändning är fortsatt bostadsändamål. För fastigheterna finns en fastighetsplan som reglerar att de båda fastigheterna omfattas av endast en byggrätt. Ägarna önskar nu få fastighetsplanen upphävd för att möjliggöra ytterligare en byggrätt.

Inom detaljplaneområdet finns ett antal fastigheter med en storlek som skulle möjliggöra styckning om dessa två fastigheter ges ett positivt planbesked. Då gällande detaljplan vann laga kraft 21 oktober 1987, 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 prövas för flera fastigheter i ett sammanhang.

Ärendet

Bakgrund

Fastigheterna ingår i detaljplan (Stadsplan 358) som vann laga kraft den 21 oktober 1987. Planbestämmelserna anger att byggnad i två våningar får ha högst 120 kvadratmeter byggnadsarea och uppta högst en sjättedel av tomtarean och byggnad i en våning får ha högst 160 kvadratmeter byggnadsarea och uppta högst en femtedel av tomtarean. Beteckningen lilla ”q” avser skydd för kulturmiljön.

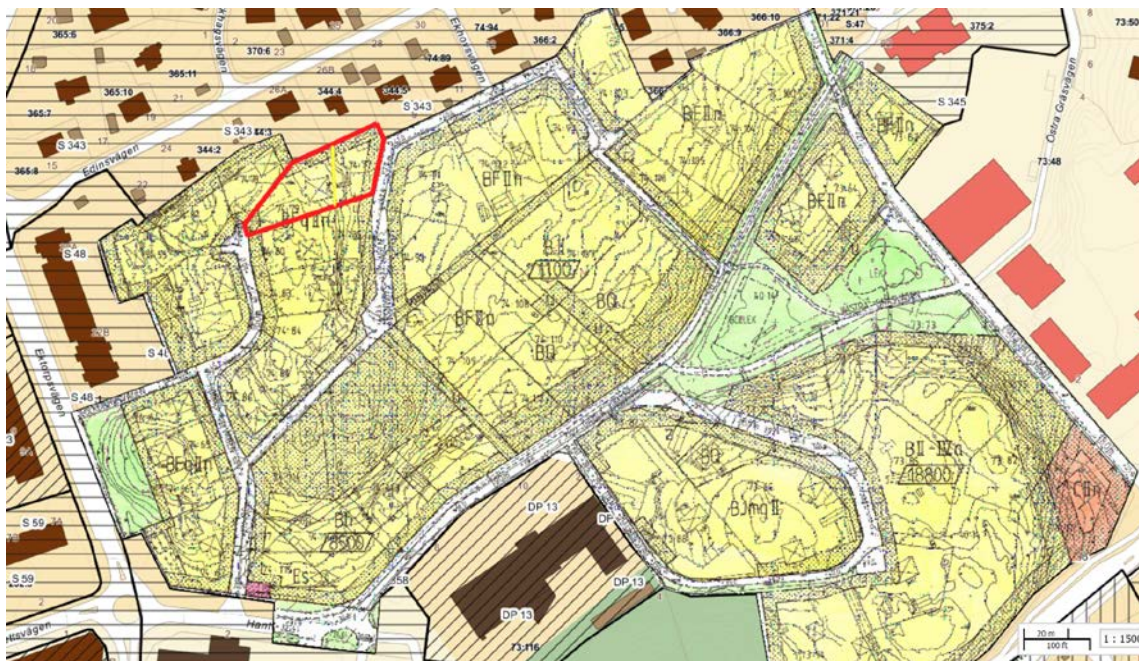
Utöver detaljplanen finns en fastighetsplan (tomtindelingsplan för del av kvarteret Landstinget). De två aktuella fastigheterna utgör enligt denna en bostadstomt och därmed en byggrätt.

Området omfattar drygt 30 fastigheter bebyggda med friliggande bostadshus samt därutöver ett antal bostadsrättsföreningar och radhus. De minsta tomterna för bostadshus är cirka 750-1000 kvadratmeter och den största drygt 3000 kvadratmeter. Ett tiotal tomter är mellan 1200-1400 kvadratmeter.

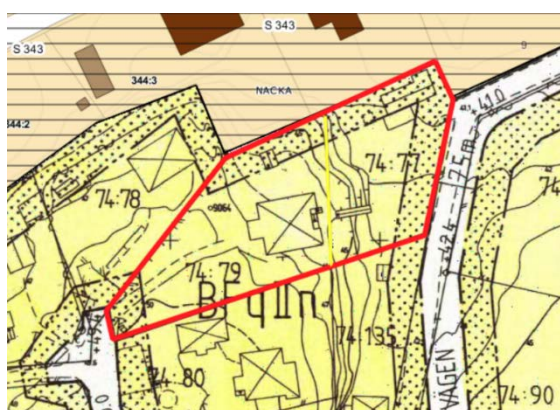
Sicklaön 74:79 är 940 kvadratmeter och Sicklaön 74:77 är 682 kvadratmeter.

Inom planområdet finns 5 fastigheter med liknande storlek eller större, i jämförelse med den sammanlagda storleken för Sicklaön 74:77 och 74:79. Även inom angränsande detaljplaneområde finns ett flertal fastigheter med likartade förutsättningar.

Kommunens översiktsplan från 2012 anger medeltät stadsbebyggelse.



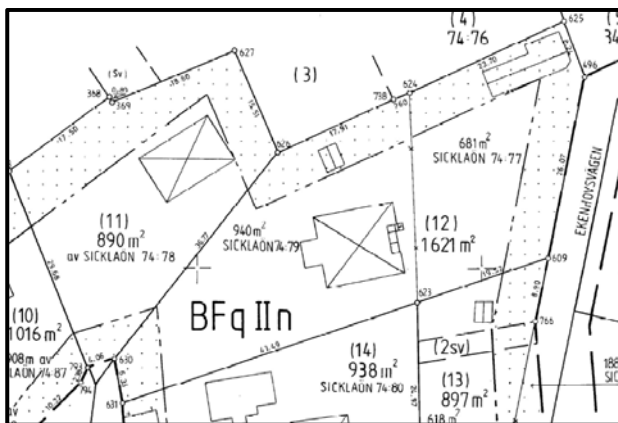
Gällande detaljplan (Stadsplan 358) med aktuella fastigheter markerade med röd linje.



Utdrag ur detaljplan samt flygfoto med Sicklaön 74:79 samt 74:77.



Gräns för gällande detaljplan markerad med blå linje. Fem fastigheter med liknande förutsättningar avseende storlek som Sicklaön 74:77 och 74:79 är markerade med röd punkt.



Tomtindelingsplan för del av kvarteret Landstinget, vänster bild. Snedvy från väster, höger bild.



Sökandes förslag

Planenheten mottog den 5 mars 2018 en begäran om planbesked för rubricerade fastigheter. Föreslagen markanvändning är fortsatt bostadsändamål. För fastigheterna finns en fastighetsplan som reglerar att de omfattas av endast en byggrätt. Nuvarande fastighetsägare valde denna lösning då detaljplanen (Stadsplan 358) gjordes för att därmed betala endast en

gatukostnadsavgift. Ägarna önskar nu att få fastighetsplanen upphävd för att möjliggöra ytterligare en byggrätt.

Planenhetens bedömning

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

Förslaget överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan från 2012, som anger medeltät stadsbebyggelse.

Planens aktualitet

Då gällande detaljplan vann laga kraft 21 oktober 1987 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 5 fastigheter med liknande förutsättningar inom detaljplanen skulle kunna styckas. 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 detaljplaner och planläggning för sammanhängande områden.

Planenhetens bedömning överensstämmer med riktlinjerna då byggrätter och fastighetsindelning vid en förtätning bör ändras 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.

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