

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Planbesked för fastigheten Älta 101:4, Torvmossevägen 8A m.fl. i Älta

Förslag till beslut

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

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har därför inte för avsikt att inleda planarbete för fastigheten Älta 101:4 i kommundelen Älta.



Bilden visar fastighetens avgränsning. Den lilla bilden visar var i kommunen fastigheten är belägen.

Sammanfattning

Planenheten mottog den 29 december 2017 en begäran om planbesked för fastigheten Älta 101:4. Föreslagen markanvändning är bostäder. Fastighetsägaren har begärt planändring för fastigheten för att möjliggöra uppförandet av ytterligare bostäder i kedjehusform, vilket förutsätter en utökad byggrätt. Sökandens skrivelse bifogas. Planenheten bedömer att det inte är lämpligt att pröva åtgärden i en planprocess med det huvudsakliga skälet att förslaget inte överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan, som anger området som gles blandad bebyggelse.

Ärendet

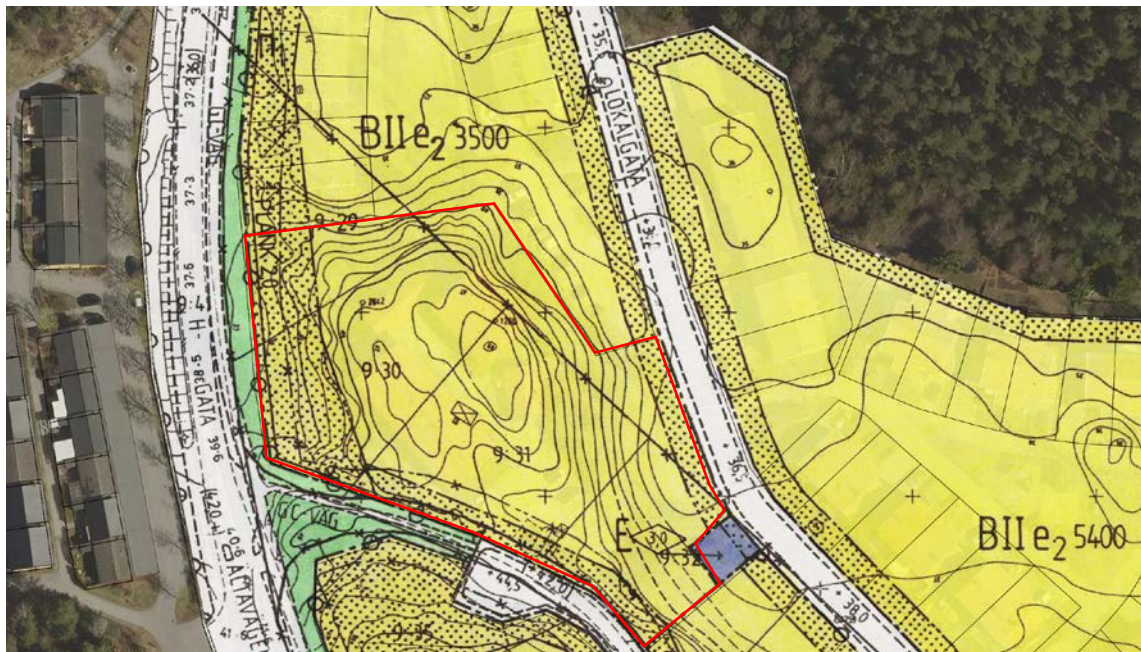
Bakgrund

Fastigheten Älta 101:4 är belägen i norra Älta, mellan Ältavägen, Torvmossevägen och Älta Mossväg och fastigheten omfattar cirka 5900 kvadratmeter. Omkringliggande bebyggelse består av parhus, kedjehus, flerbamiljshus och enskilda friliggande villor.

I Nacka kommuns gällande översiktsplan från 2012 pekas området ut för ”gles, blandad bebyggelse”. Dessa områden har idag en låg exploateringsgrad. För ny bebyggelse kan en exploateringsgrad mellan 0,1 (mycket gles småhusbebyggelse) till 0,5 (tät radhusbebyggelse eller låga flerbostadshus) tillämpas. Någon förändrad markanvändning planeras inte men enstaka kompletteringar kan förekomma.

Gällande detaljplan för Östra Kolarängen C (DP 55) vann laga kraft 1991-01-18 och syftar till att möjliggöra för exploatering i form av villor, radhus och flerbostadshus. Detaljplanen möjliggör för bostäder i två våningar med en bruttoarea om högst 3500 kvadratmeter inom det aktuella område som avser Älta 101:4. De då gällande fastighetsgränserna har förändrats och flera fastigheter delar idag på den byggrätt (3500 kvadratmeter bruttoarea) som detaljplanen medger.

Fastigheten består av relativt kuperad mark med höjdskillnader om cirka 10–12 meter. Bostadsbebyggelsen är uppförd som flerbostadshus om två våningar samt tillhörande garage och markparkering som angörs från Torvmossevägen. Befintlig bebyggelse är placerad på höjden i fastighetens mitt och omges av kuperad terräng. Fastighetens västra och nordvästra del, som vetter mot Ältavägen, är skogb eklädd med ett blandat bestånd av barr- och lövträd och omfattas av byggnadsförbud i gällande detaljplan.



Bilden visar ett utsnitt ur gällande detaljplan (DP 55) som omfattar fastigheten, utpekad med röd linje i bilden.

Sökandes förslag

Planenheten mottog den 29 december 2017 en begäran om planbesked för Älta 101:4. Föreslagen markanvändning är bostäder. Fastighetsägaren önskar möjliggöra uppförandet av ytterligare bostäder i kedjehus inom fastigheten, vilket förutsätter en utökad byggrätt. Enligt förslaget föreslås 4 enheter med kedjehus (med en BTA om cirka 660 kvadratmeter) placeras längs Älta mossväg, 6 enheter mot Torvmossevägen (med en BTA om cirka 990 kvadratmeter) samt 3 enheter mot Ältavägen (med en BTA om cirka 500 kvadratmeter). Totalt omfattar förslaget cirka 2150 kvadratmeter (BTA). Parkering för bostäderna föreslås lösas inom egen tomt i anslutning till huvudbyggnaden längs Älta mossväg och Torvmossevägen.



Bilden visar sökandens förslag till ny bebyggelse inom Älta 101:4.



Illustrationen visar sökandens förslag till ny bebyggelse längs med Älta mossväg (vy från söder).

Planenhetens bedömning

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

Översiktsplan

Förslaget överensstämmer inte med intentionerna i kommunens översiktsplan från 2012. Berörd fastighet ingår inte i något förtätningsområde enligt översiktsplanen och fastigheten ligger inom ett område utpekad som gles, blandad bebyggelse. Fastigheten har idag en exploateringsgrad som är i enlighet med den exploateringsgrad som avses i översiktsplanen för berört område. Sökandes förslag innebär att exploateringsgraden mer än fördubblas inom fastigheten. Sökandes förslag utgör tillsammans med befintlig bebyggelse inom fastigheten en exploateringsgrad som inte överensstämmer med översiktsplanen.

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 hur stora byggrätterna skulle vara i området i förhållande till tomterna och områdets förutsättningar. Fastigheten är kuperad och de delar som inte består av slänter är bebyggda, byggrätten är anpassad till områdets karaktär och fastighetens beskaffenhet.

Lämplighetsbedömning

Ett positivt planbesked skulle innebära ett principiellt beslut om förtätning som i sin tur möjliggör att ytterligare fastigheter med liknande förutsättningar inom närområdet skulle kunna förtätas i likhet med sökandes förslag. Detta skulle leda till en betydande förändring av områdets karaktär och bebyggelsestruktur. Området utgörs av blandad småskalig bebyggelse där bebyggelse med högre exploateringsgrad (radhus och mindre flerfamiljshus) är avskilda av zoner med naturmark samt slänter mot gata beklädda med vegetation. För att inrymma föreslagen bebyggelse med tillhörande tomter och parkering förläggs dessa i direkt anslutning till Älta Mossväg, vilket bedöms innebära en förändring av områdets karaktär med grön inramning av gaturummet. Fler bostäder i området innebär konsekvenser för bland annat behovet av förskolor, trafikflöden och dagvattenhantering. Sammantaget innebär det konsekvenser som bör provas för flera fastigheter i ett sammanhang.

Sökandes förslag innefattar ny bebyggelse inom fastighetens sydöstra del (mot Älta Mossväg och Torvmossevägen) och inom dess nordvästra del (mot Ältavägen). Förslag till bebyggelse inom fastighetens sydöstra del skulle generera en tät struktur av kedjehus eller radhusbebyggelse och stora ingrepp i terrängen på grund av platsens höjdskillnader. Då markarealen där ny bebyggelse kan placeras är begränsad, och höjdskillnaderna stora, blir ytor för parkering och privata tomter för utevistelse små. Detta genererar en tät struktur av radhus eller kedjehus med en högre exploateringsgrad än för närområdet. Fastighetens nordvästra del, som i gällande detaljplan är belagd med byggnadsförbud, är relativt kuperad och utgör en naturlig grön buffertzona mellan Ältavägen och bebyggelsen inom Älta 101:4. Med hänsyn till ytans befintliga naturvärden, bullersituationen och ett lämpligt

säkerhetsavstånd till Ältavägen anser planenheten denna del av fastigheten vara olämplig för bebyggelse.

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. 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

Tove Mark
Planarkitekt

Love Edenborg
Tillförordnad biträdande planchef

Bilagor

– Sökandens skrivelse