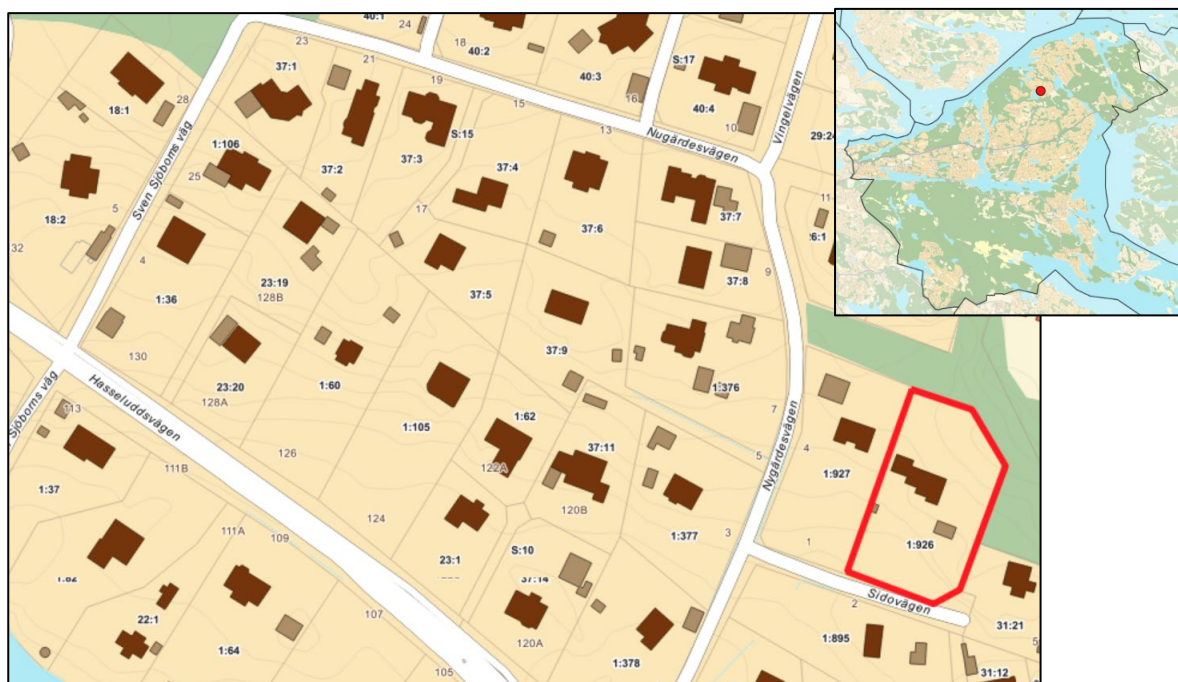


## Planbesked för fastigheten Kummelnäs 1:926, Sidovägen 3 i Boo

### 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 fastigheten Kummelnäs 1:926.



*Fastigheten Kummelnäs 1:926 inom röd linje och dess läge i kommunen.*

### Sammanfattning

Planenheten mottog den 24 september 2018 en begäran om planbesked för rubricerad fastighet. Föreslagen markanvändning är fortsatt bostadsändamål. För fastigheten finns en

fastighetsplan som reglerar att fastigheten omfattas av en byggrätt. Ägaren önskar nu få fastighetsplanen upphävd för att möjliggöra en avstyckning och tillskapa ytterligare en byggrätt.

Inom detaljplaneområdet finns cirka 10 fastigheter med en storlek som skulle möjliggöra avstyckning om denna fastighet ges ett positivt planbesked. Då gällande detaljplan vann laga kraft 8 november 1991, 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

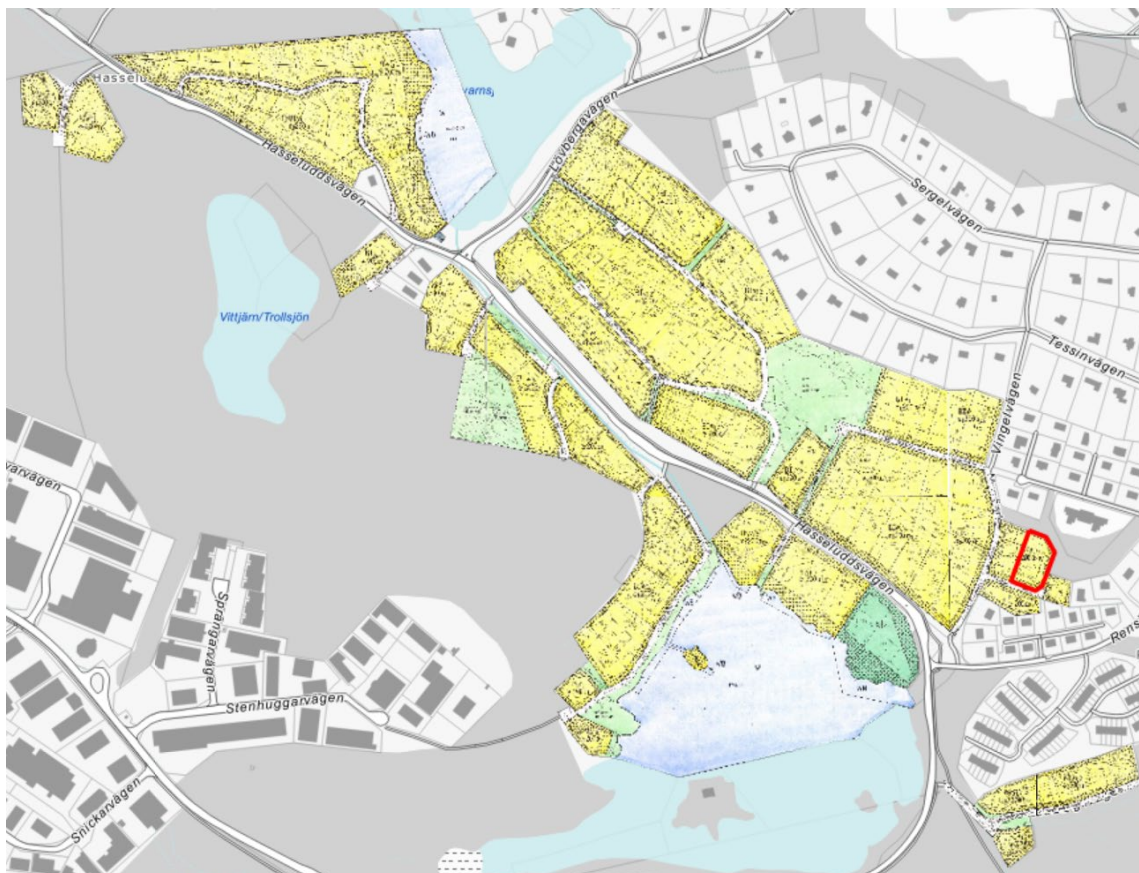
### Bakgrund

Fastigheten ingår i detaljplan (DP 69) som vann laga kraft den 8 november 1991. Genomförandetiden har gått ut, men detaljplanen anses fortfarande aktuell. Planbestämmelserna anger minsta tomtstorlek till 1200 kvm. En ändring av detaljplan (DP 446) gjordes 2008 och antogs av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 21 maj 2008. Syftet med ändringen var att justera högsta tillåtna antal våningar från en till två.

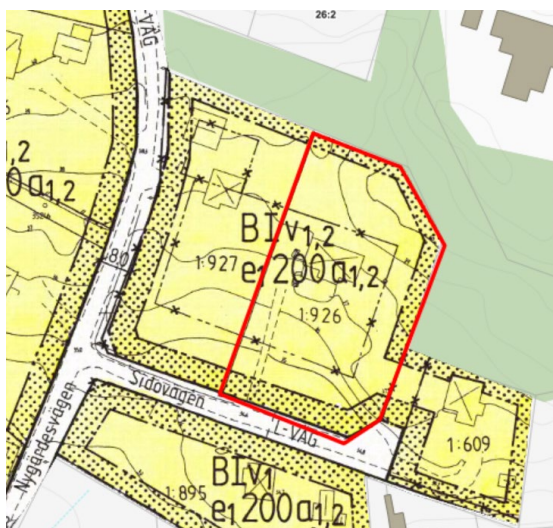
Utöver detaljplanerna finns ett antal fastighetsplaner. För aktuell fastighet gäller fastighetsplan för del av kvarteret Jätten upprättad den 10 november 1993. Kummelnäs 1:926 utgör enligt denna *en* bostadstomt och har därmed en byggrätt. Området omfattar cirka 150 fastigheter bebyggda med friliggande bostadshus. De minsta tomterna är cirka 1000 kvadratmeter och de största cirka 3000 kvadratmeter. Merparten av fastigheterna är drygt 1200 kvadratmeter.

Kummelnäs 1:926 är 2580 kvadratmeter och det finns cirka 10 fastigheter med liknande storlek eller större. Dessa tillåts dock inte att avstyckas på grund av fastighetsplan. Enligt nuvarande lagstiftning fungerar fastighetsplaner som en bestämmelse i detaljplanen, vilket i det här fallet innebär att fastighetsindelningen inte får ändras för fastigheten. För att upphäva fastighetsplanen måste en planändring göras.

Kommunens översiktsplan från 2018 anger gles samlad bebyggelse.



Gällande detaljplan (Dp 69) med aktuell fastighet markerade med röd linje.



Utdrag ur detaljplan samt flygfoto med Kummelnäs 1:926 inom röd linje.





*Fastighetsplan för del av kvarteret Jätten med Kummelnäs 1:926.*

### Sökandes förslag

Planenheten mottog den 24 september 2018 en begäran om planbesked för rubricerad fastighet. Ägaren vill avstycka fastigheten i två. Föreslagen markanvändning är fortsatt bostadsändamål. De önskar bygga ett till permanenthus eventuellt parhus på den nya tomten.

### Planenhetens bedömning

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

Förslaget överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan från 2018 som anger gles samlad bebyggelse.

### Planens aktualitet

Gällande detaljplan anses fortfarande aktuell. Då gällande detaljplan (DP 69) vann laga kraft den 8 november 1991, kan det på längre 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 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

Ett positivt planbesked skulle innebära ett principiellt beslut som i sin tur möjliggör att ytterligare cirka 10 fastigheter med liknande förutsättningar inom detaljplanen skulle kunna avstyckas. 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 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, eftersom en förtätning som innebär att en ny fastighet med en ny byggrätt tillkommer ändras. inte bör prövas för en fastighet i taget utan genom planläggning av ett större område i ett sammanhang.

Planläggning av enstaka fastighet är inte rationellt sett till planprocess och kostnad.

Planenheten bedömer att förslaget inte är lämpligt att pröva i en planprocess.

För de enskilda småhusfastigheter som nekas en planläggning, som endast berör en enstaka 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

Jonas Eriksson  
Ansvarig planarkitekt

Alexander Erixson  
Handläggande planarkitekt