

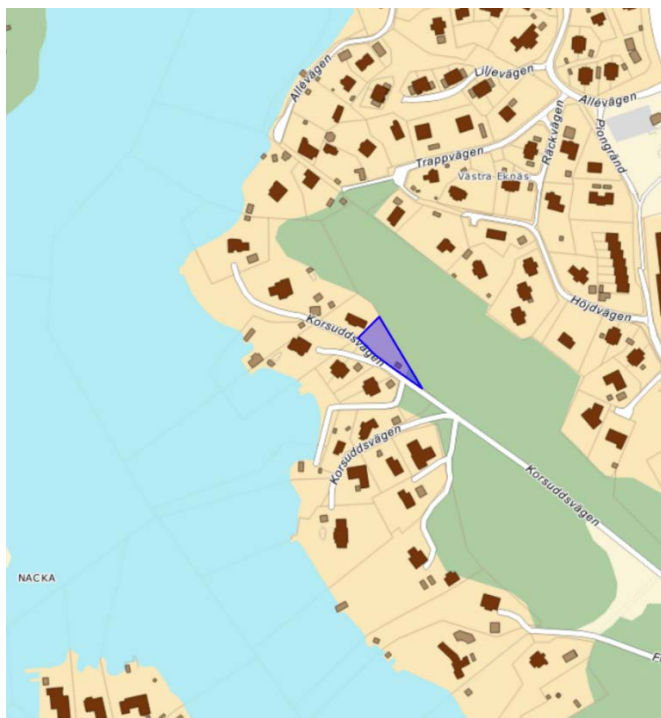
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## Planbesked för fastigheten Tollare 25:12, Korsuddsvägen 24A 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 Tollare 25:12.



*Fastighetens läge i kommunen*



### Sammanfattning

Planenheten mottog den 28 november 2017 en begäran om planbesked för fastigheten Tollare 25:12. Föreslagen markanvändning är bostadsändamål. Sökanden önskar en byggrätt lika stor som den som nu gäller gemensamt för fastigheten Tollare 25:4 och Tollare 25:12.

Fastigheterna omfattas av en detaljplan från 1999 respektive en ändring av detaljplan från 2001, båda med 15 års genomförandetid.

Planenheten bedömer att gällande detaljplan fortfarande är aktuell. Den rikliga vegetationen i slänten med bland annat stora ekar har ett skydd i detaljplanen genom att marklov krävs för trädfällning liksom förbudet mot bebyggelse på prickad mark.

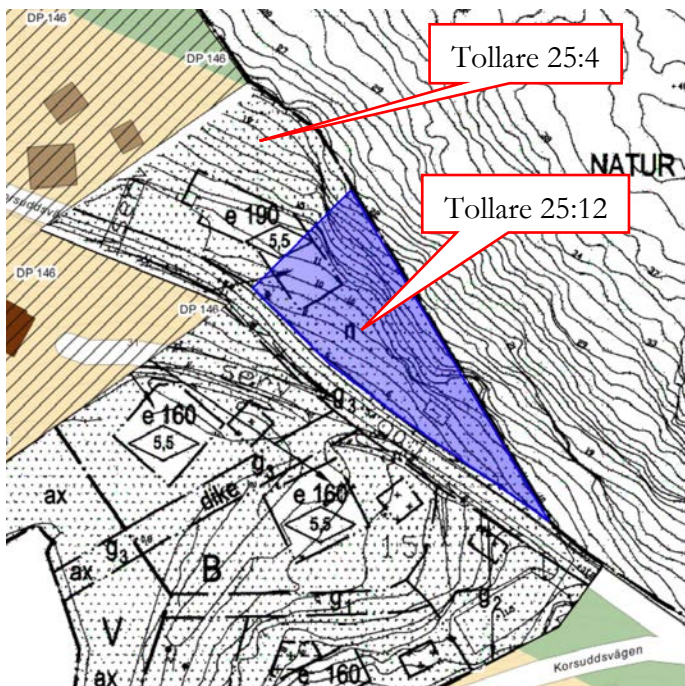
## Ärendet

### Bakgrund

Fastigheten Tollare 25:4 ligger cirka 60 meter från vattnet. Den har tidigare varit samtaxerad med Tollare 25:4 men har sålts i slutet av 2017. Tollare 25:12 är 974 kvadratmeter och Tollare 25:4 är 976 kvadratmeter. Fastigheterna omfattas av detaljplan (DP 188) vilken vann laga kraft 3 mars 1999 och vars genomförandetid gick ut 2014. De omfattas även av en ändring av detaljplan (DP 271) som vann laga kraft 13 juli 2001 och vars genomförandetid gick ut 2016. Nackas översiktsplan anger medeltät stadsbebyggelse.

DP 188 inbegriper sammanlagt 7 bostadsfastigheter varav två tillkommit efter detaljplanen antogs och i enlighet med denna. Tollare 25:4 och 25:12 har en gemensam byggrätt om 190 kvadratmeter byggnadsarea för "friliggande parhus" i en våning. DP 271 syftade till att ge några fastigheter, inklusive fastigheterna Tollare 25:4 och 25:12, möjlighet att bygga två våningar istället för en på grund av den branta terrängen.

Tollare 25:4 är till stor del en plan yta där befintligt enbostadshus är placerat. Tollare 25:12 däremot är kuperad med sluttning mot sydväst och med ett antal större ekar där nästintill hela fastigheten är så kallad prickad mark, ej avsedd att bebyggas. Prickmarken är betecknad med "n" där marklov krävs för fällning av träd med större stamdiameter än 15 cm.



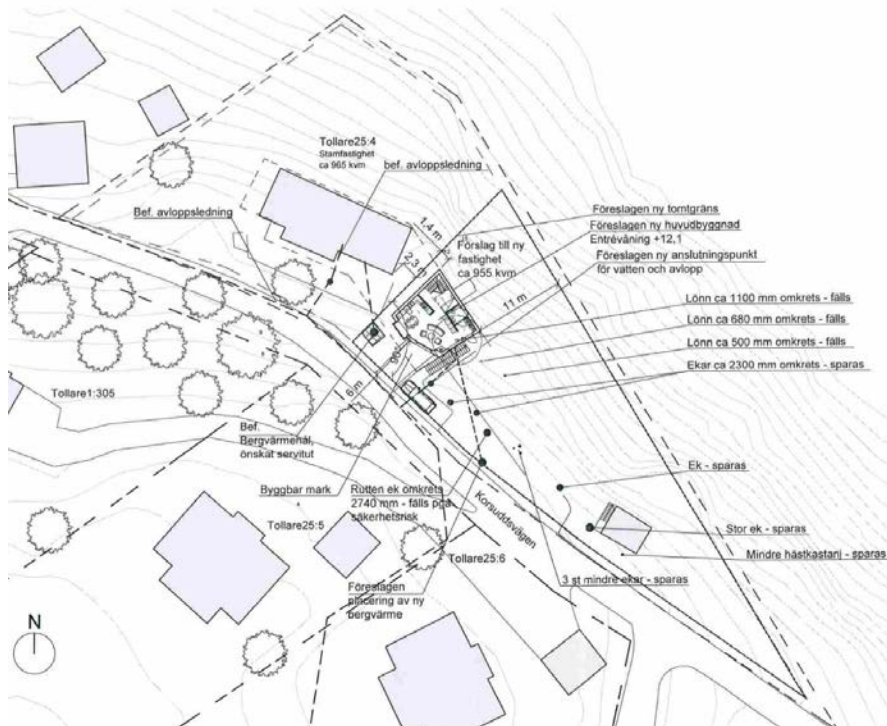


DP 188

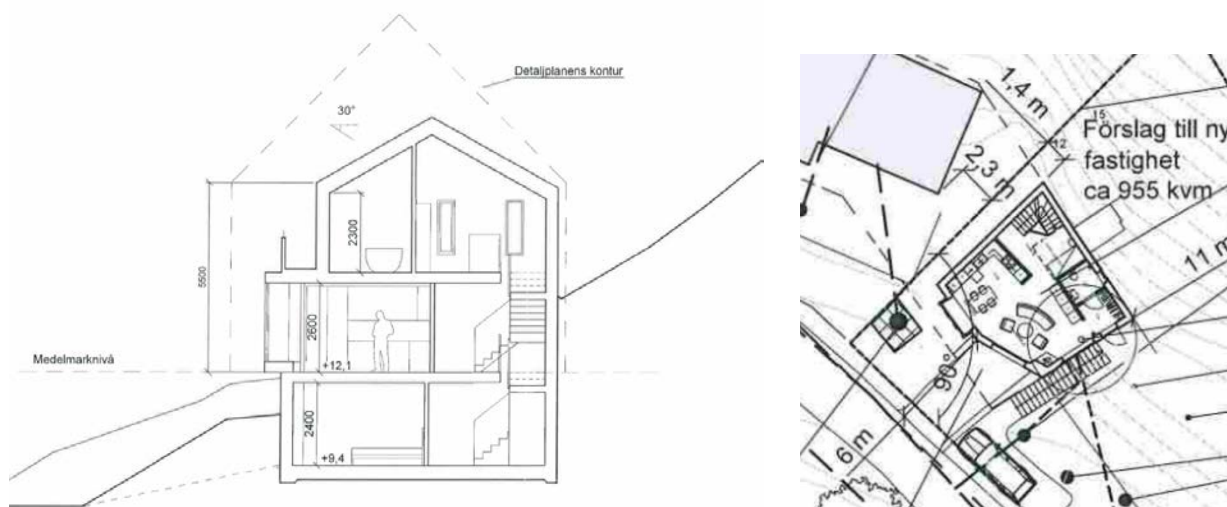


*Snedvy från väster*

Tollare 25:12 beviljades bygglov för nybyggnad av enbostadshus den 13 december 2016, vilket inte är uppfört. Byggnadslovet omfattar två våningar med källare med 62,5 kvadratmeter byggnadsarea. Det beviljade bygglovet innehåller avvikelser avseende placering och stödmurar. En sakägare samt två andra närboende inkom med erinran.



*Situationsplan bygglovansökan*



*Sektion och planlösning bygglovansökan*

### **Sökandes förslag**

Planenheten mottog den 28 november 2017 en begäran om planbesked för fastigheten Tollare 25:12. Föreslagen markanvändning är bostadsändamål. Sökanden önskar en bygggrätt lika stor som den som gäller tillsammans för fastigheten Tollare 25:4 och Tollare 25:12.

### **Planenhetens bedömning**

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

Förslaget överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan från 2012.

Planenheten bedömer att gällande detaljplan fortfarande är aktuell. En viss varsam förtätning är möjlig inom denna så som beviljat bygglov visar. Den rikliga vegetationen i slänten med bland annat stora ekar har ett skydd i detaljplanen genom att marklov krävs för trädfällning liksom förbudet mot bebyggelse på prickad mark. Tollare 25:4 och 25:12 skulle visserligen inte bli mindre än nuvarande fastigheter inom planområdet men den samlade bedömningen utifrån platsens karaktär vidhåller den bedömning som gjordes vid detaljplanläggningen.

### **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 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 och karta