

Planbesked för fastigheten Älta 30:5

Beslut

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

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked och avser att inleda planarbete för fastigheten Älta 30:5. Beslut att anta planförslaget bedöms kunna fattas i kvartal 4 2021. Denna bedömning är preliminär och beroende av framtida prioriteringar av planläggning. Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Detaljplanen kommer att antas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden.



Fastigheten Älta 30:5 är belägen i kommundelen Älta.

Sammanfattning

Planenheten mottog den 3 oktober 2017 en begäran om planbesked för fastigheten Älta 30:5. Föreslagen markanvändning är bostäder. Fastighetsägaren har begärt planändring för att möjliggöra uppförandet av ytterligare en huvudbyggnad (friliggande villa) inom fastigheten vilket förutsätter en styckning av fastigheten till två fastigheter. Sökandens skrivelse bifogas.

Planenhetens bedömning är att fastigheten lämpar sig för styckning och förtätning. Bedömningen överensstämmer med de riktlinjer för planbesked som kommunen antagit.

Ärendet

Bakgrund

Fastigheten är belägen i Älta, på Sigfridsborgsvägen 3 i nära anslutning till Evalundsvägen. Fastigheten omfattar cirka 2060 kvadratmeter och befintlig bebyggelse utgörs av en friliggande villa med träfasad. Förutom huvudbyggnaden finns även en mindre komplementbyggnad vid fastighetens södra gräns. Bebyggelsen i området består i huvudsak av permanentbebodda villor och radhus. Fastigheterna i området har en varierande storlek från cirka 700 kvadratmeter till dryga 2000 kvm, de flesta är mellan cirka 800 och 1200 kvadratmeter stora.

Fastigheten omfattas av stadsplan 244 som fastställdes 1974. Genomförandetiden har löpt ut för detaljplanen. Markanvändningen för fastigheten är bostäder. Planen fastställer att byggnaderna ska vara fristående och att det maximala tillåtna våningsantalet är två. Vind får inte inredas.

Byggrätten för huvudbyggnad uppförd i en våning är begränsad till 185 kvadratmeter byggnadsarea och med huvudbyggnad i två våningar till högst 110 kvadratmeter byggnadsarea. En garagebyggnad får uppföras och uppta högst 40 kvadratmeter. Någon bestämmelse om minsta tomtstorlek finns inte. Marken består till viss del av prickmark, det vill säga mark som inte får bebyggas.

För den del av detaljplanen som omfattar Älta 30:5 gäller även en tomtindelingsplan/fastighetsplan som medger förslag till indelning av fastigheterna (Tomtindelning Staget, aktnummer 0182K-8461, från 1973).

Sökandes förslag

Planenheten mottog den 3 oktober 2017 en begäran om planbesked för fastigheten Älta 30:5. Fastighetsägaren har begärt planändring för att möjliggöra uppförandet av ett friliggande bostadshus inom fastigheten. För att möjliggöra detta krävs att fastigheten styckas till två fastigheter. Föreslagen markanvändning är bostäder.



Den aktuella fastigheten.

Planenhetens bedömning

Planenheten har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked och avser att inleda planarbete för fastigheten Älta 30:5.

Fastigheten är belägen i ett område som i gällande översiktsplan är utpekad för gles, blandad bebyggelse vilket innebär att en låg exploateringsgrad mellan 0,1 och 0,5 kan tillämpas. Älta 30:5 har idag en relativt låg exploateringsgrad i relation till andra fastigheter inom området. Omkringliggande fastigheters storlek varierar mellan cirka 700–2000 kvadratmeter, men de flesta är mellan cirka 800 och 1200 kvadratmeter stora. I vissa fall är fastigheternas storlek resultatet av genomförda styckningar efter fastställandet av områdets stadsplaner och tomtindelingsplaner. Den aktuella fastigheten är tillsammans med ytterligare en fastighet i närområdet väsentligt större (>2000 kvm) än övriga fastigheter. Fastighetens storlek innebär att det är möjligt att tillskapa två fastigheter som båda är i liknande storlek som majoriteten av de övriga fastigheterna i området.

Området har god försörjning av befintlig infrastruktur och relativt goda kollektivtrafikförbindelser samt nära anslutning till gång- och cykelvägnät. Inga ekologiskt särskilt känsliga områden enligt miljöbalken påverkas.

Följande frågor anses vara av särskild vikt i det kommande planarbetet:

- Utredda placering av ny bebyggelse i relation till befintlig bebyggelse inom fastigheten.
- Studera föreslagen indelning av fastigheten för att möjliggöra för byggrätt och tillräcklig friyta.
- Utredda förutsättningarna för angöring avseende trafiksäkerhet.

Detaljplanen kommer att tas fram med så kallat standardförfarande enligt 5 kap. PBL och beräknas kunna antas under fjärde kvartalet 2021.

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 som bland annat anger det lämpligt att planlägga för allmännyttig verksamhet och för åtgärder som överensstämmer med kommunens översiktsplan. Det aktuella förslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan och det bedöms som osannolikt att ett större område av villafastigheter blir föremål för planläggning inom en överskådlig tid. Det aktuella förslaget kommer inte heller att innebära att byggrätten och tomtstorleken för de fastigheter som tillskapas avviker från hur majoriteten av fastigheterna i området redan ser ut idag. Planenheten bedömer att förslaget är lämpligt att pröva i en planprocess.

Detta beslut går inte att överklaga.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden kommer att bli informerad om ärendet på nämndsammanträdet den 21 mars 2018. Ärendet har handlagts av planarkitekt Christian Nützel, 08-718 94 42 / christian.nutzel@nacka.se.

Ekonomiska konsekvenser

Debitering av planbeskedet sker enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens taxa. Faktura skickas separat.

Planenheten

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef

Christian Nützel
Planarkitekt

Love Edenborg
Ansvarig planarkitekt



Bilagor

- Sökandens skrivelse