

Planbesked för fastigheten Backeböl 9:17, Nämndemansvägen 25 i Boo

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att det är inte är 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 Backeböl 9:17.



Röd markering motsvarar planbeskedets omfattning och läge i kommunen.



Sammanfattning

Planenheten mottog den 3 augusti 2020 en begäran om planbesked för Backeböl 9:17. Fastighetsägaren önskar att stycka fastigheten i två. Planenheten bedömer att förslaget inte är lämpligt att pröva i en planprocess. Ett positivt planbesked skulle innebära ett principiellt beslut som i sin tur möjliggör att ett flertal fastigheter i närområdet med liknande förutsättningar skulle kunna styckas. Detta skulle innebära en omfattande förändring av områdets karaktär och bebyggelsestruktur som bör prövas för flera fastigheter i ett sammanhang. Fastigheten har varit föremål för en förnyelseplanering som resulterade i en detaljplan med en variation i tomtstorlekar, utbyggt VA och ett enskilt huvudmannaskap för allmänna platser. En förtätning för med sig behov av att se över förbättringar av allmänna platser och VA-kapacitet och i förlängningen ett kommunalt huvudmannaskap för allmän platsmark.

Ärendet

Bakgrund

Den berörda fastigheten Backeböl 9:17 är belägen i Eriksvik i Boo inom ett område med friliggande villor. Området karaktäriseras av naturtomter med stora höjdskillnader. Fastigheten är cirka 2229 kvadratmeter och bebyggd med en huvudbyggnad med en byggnadsarea på cirka 75 kvadratmeter samt mindre komplementbyggnader. Marken inom fastigheten höjer sig åt norr med höjdskillnader på cirka 7 meter. Tomten har en karaktär av naturtomt med stor andel bevarad vegetation och tallar.

Enligt de områdesvisa riktlinjerna som anges i översiktsplan för Nacka från 2018, anges berört område utgöra gles blandad bebyggelse. Området karaktäriseras av fastigheter i varierad storlek mellan cirka 1100 och 2600 kvadratmeter och individuellt placerade villor.

Aktuell fastighet omfattas av Dp 20, Detaljplan för Eriksvik 4, del av Backeböl, Mensättra och Rensättra, som vann laga kraft 1989. Genomförandetiden har gått ut. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för permanentboende samt möjliggöra för utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp. För att bibehålla områdets karaktär med småhusbebyggelse, värdefull naturmiljö och i huvudsak bibehållen vägstandard föreslås en försiktig bebyggelseförtätning. Detaljplanen reglerar minsta tomtstorlek för villabebyggelse till 1200 kvadratmeter. Vägstandarden bedöms huvudsakligen vara godtagbar med hänsyn till att betjäna ett glest villaområde. Vidare anger detaljplanen fortsatt enskilt huvudmannaskap.

Aktuell fastighet omfattas även av Fastighetsplan för kvarter Adam, upprättad 1990 som reglerar fastighetsindelningen för ingående fastigheter till befintlig fastighetsindelning.

Sökandes förslag

Planenheten mottog den 3 augusti 2020 en begäran om planbesked för fastighet Backeböl 9:17. Fastighetsägaren önskar att stycka fastigheten för att tillskapa två styckningslotter i enlighet med ett flertal grannfastigheter. Föreslagen markanvändning är bostäder.

Planenhetens bedömning

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

Planens aktualitet

Fastigheten har varit föremål för en förnyelseplanering som resulterade i en detaljplan med en variation i tomtstorlek, utbyggt VA och ett enskilt huvudmannaskap för allmänna platser. Gällande detaljplan reglerar enskilt huvudmannaskap och fortsatt stora tomter för majoriteten av fastigheterna i området, detta efter önskemål av områdets tomtägareförening som är huvudman för och ägare av allmän platsmark. I detaljplanen gjordes en bedömning av avstyckningsmöjligheter med hänsyn till omgivningen och platsens förutsättningar, under förutsättning att huvudmannaskapet skulle förbli enskilt. Kommunen har inte rådighet över gatustandard och drift inom området.

Ett flertal fastigheter inom området skulle vara lämpliga att utreda för styckning med avseende på områdets karaktär, topografi och tomtstorlekar. Då gällande detaljplan samt fastighetsplan vann laga kraft år 1989, respektive 1990, kan det på sikt finnas skäl att se över planernas aktualitet och de bestämmelser om fastighetsindelning och huvudmannaskap som planerna medger. Detta bör dock ske för flera fastigheter inom planområdet och inte prövas för varje enskild fastighet.

För att det ska bli aktuellt med en ny planläggning av aktuellt planområde, måste det finnas en majoritet av fastighetsägare som är intresserade av en förtätning. Detta eftersom en förtätning för med sig behov av att se över förbättringar av allmänna platser och VA-kapacitet och i förlängningen ett kommunalt huvudmannaskap för allmän platsmark. Ansökan om planändring bör i så fall inkomma från tomtägareföreningen eller en majoritet av fastighetsägare.

Lämplighetsbedömning

Aktuell fastighet förhåller sig till ett flertal fastigheter inom Dp 20 i fråga om tomtstorlek och beskaffenhet. 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 styckas för att tillskapa nya fastigheter. Inom tomtägareföreningens område så skulle ytterligare ett flertal fastigheter med liknande förutsättningar kunna styckas. Dessa tillkommande fastigheter skulle leda till en omfattande förändring av områdets karaktär och bebyggelsestruktur. Förändringen skulle leda till konsekvenser på andel hårdgjorda ytor, växtlighet, påverkan på trafik, dagvattenflöden, behov av förskolor etcetera. Sammantaget innebär det konsekvenser som bör prövas för flera fastigheter i ett sammanhang.



Fastighetens läge i Eriksvik. Aktuell fastighet markerad med rött. Fastighetsgränser i svart.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Sökandes förslag bedöms inte generera några betydande konsekvenser ut ett brottsförebyggande perspektiv.

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.

Planenhetens bedömning överensstämmer med riktlinjerna. Vid ansökan om planbesked finns det behov av att prioritera långsiktigt hållbara detaljplaner och planläggning för sammanhängande områden. Planenheten bedömer att förslaget inte är lämpligt att pröva i en planprocess.

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



Konsekvenser för barn

Om sökandes förslag genomförs kan en ny byggrätt för villafastighet tillskapas, vilket möjliggör en bostad som kan vara lämplig för en barnfamilj. Förslaget innebär att befintlig tomtyta för lek och utevistelse minskar för aktuell fastighet.

Angela Jonasson
Biträdande planchef
Planenheten

Tove Mark
Planarkitekt
Planenheten

Bilagor

- Sökandens skrivelse