

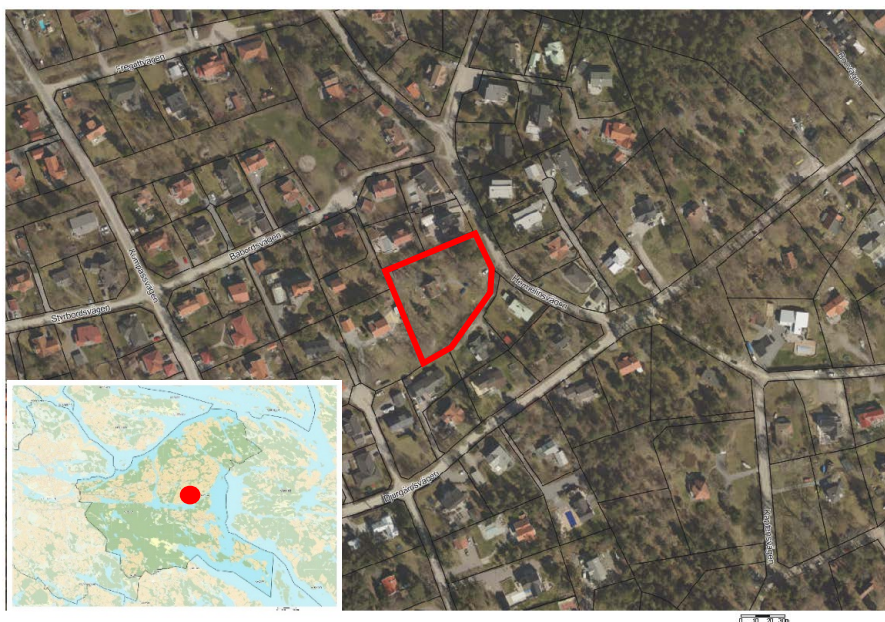
Planbesked för fastigheten Bo 38:18, Hermelinsvägen 17 i Boo

Förslag till 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 Bo 38:18.

Beslut att anta planförslaget bedöms kunna fattas i kvartal 2 2021. Denna bedömning är preliminär och beroende av framtida prioriteringar av planläggning. Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Ändringen av planen kommer att antas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden.



Ansökan om planbesked för fastighet Bo 38:18 inom röd markering.

Sammanfattning

Planenheten mottog den 4 februari 2019 en begäran om planbesked för fastigheten Bo 38:18. Föreslagen markanvändning är bostadsanvändning. Sökande avser att göra en tillbyggnad på befintlig huvudbyggnad, och utnyttja återstående byggrätt. Huvudbyggnaden på fastigheten är uppförd på 1920-talet och bedöms vara i två våningar. I gällande detaljplan från 1991 medges endast en våning och en vind som ej får inredas. Aktuell huvudbyggnad är därmed planstridig. I samband med planläggning 1991 har det inte uppmärksammats att huvudbyggnaden borde ha bedömts som en byggnad i två våningar. Planenheten gör därför bedömningen att aktuell plan är omodern och att en planändring är lämplig för fastigheten.

Ärendet

Bakgrund

Fastigheten Bo 38:18 är belägen längsmed Hermelinsvägen i södra Boo, väster om Boo Gårds skola. Fastigheten är 3967 kvadratmeter stor och har karaktären av parktomt. På tomten står en välbevarad röd trävilla från 1920-talet.

För fastigheten gäller detaljplan 61 som vann laga kraft 1991. Genomförandetiden har gått ut. I plankartan medges planbestämmelserna, B₁, v₁, q, e₁, e₂, s₁, n₁, för fastigheten Bo 38:18. Det innebär att friliggande bostadshus får uppföras i högst en våning, vind får ej inredas. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 4,0 meter. Huvudbyggnad i en våning får högst uppta 160 kvadratmeter byggnadsarea, huvudbyggnad i två våningar får uppta högst 120 kvadratmeter byggnadsarea. Uthus och garage får uppta 40 kvadratmeter byggnadsarea. Minsta tomtstorlek regleras till 1100 kvadratmeter. Delar utav fastigheten är även prickmarkerad och har bestämmelsen n₁. Det betyder att byggnad inte får uppföras inom prickmark och att naturmarken ska bevaras. Fastigheten anses i gällande plan vara värdefull miljö och ändringar av en byggnad får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.

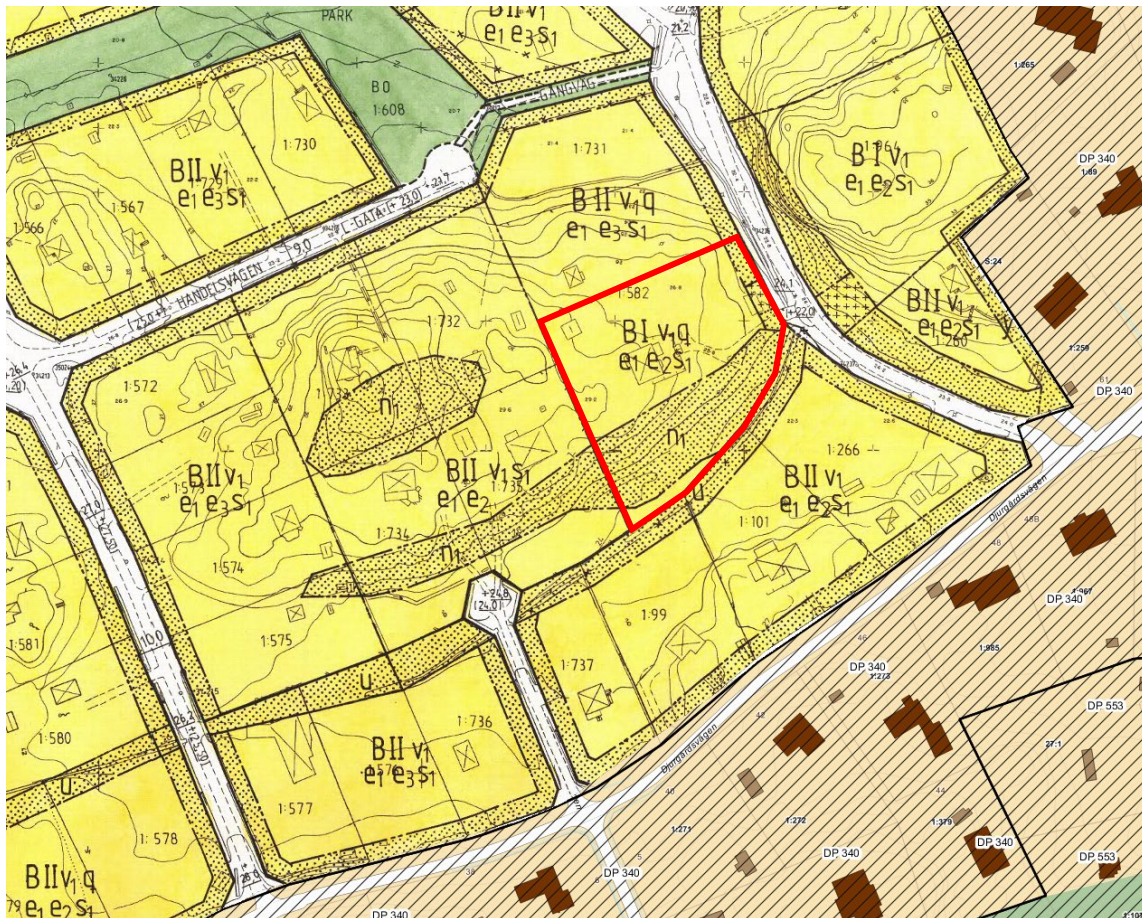


Bild visar delar utav gällande plan (Dp 61). Aktuell fastighet inom röd markering.

Vintern 2018 ansökte fastighetsägaren om förhandsbesked för tillbyggnad hos bygglovsenheten i Nacka. Förhandsbeskedet nekades på grund av att huvudbyggnaden är planstridig. Befintlig huvudbyggnad upptar cirka 85 kvadratmeter i byggnadsarea. Det innebär att gällande plan medger en större byggnadsarea än vad huvudbyggnad idag upptar. Återstående byggnadsarea kan dock inte utnyttjas för en tillbyggnad på grund av att byggnaden är planstridig.

Huvudbyggnad är delvis planstridig för att vinden är inredd, vilket inte tillåts i gällande plan, och delvis för att byggnadshöjden är högre än vad som tillåts i gällande plan (4,0 meter).

I översiktsplanen för Nacka kommun är området utpekad som gles blandad bebyggelse.



Fotografi visar befintlig huvudbyggnad. Fotografi tagit av sökande.

Sökandes förslag

Planenheten mottog den 4 februari 2019 en begäran om planbesked för rubricerad fastighet. Sökande avser att göra en tillbyggnad på befintlig huvudbyggnad. Bygglov har sökts, men nekats, på grund av att huvudbyggnaden är planstridig. Sökande önskar göra en planändring för att kunna utnyttja kvarstående byggrätt i gällande plan.

Planenhetens bedömning

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

Förslaget överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan från 2018.

Planbestämmelser om höjder och våningar ska tolkas utifrån dagens bestämmelser i plan- och byggförordningen. I plan- och byggförordningen 2011:338 kap 1 §4 står det att en vind anses vara en våning endast om 1. ett bostadsrum eller en arbetslokal kan inredas i utrymmet och 2. byggnadshöjden är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindsbjälklagets översida. Utifrån dagens definition för våning, gör planenheten bedömningen att aktuell huvudbyggnad är i två våningar. Aktuell huvudbyggnad har även en högre byggnadshöjd än 4,0 meter. Gällande plan medger endast en våning och en vind som ej får inredas för befintlig fastighet, samt en högsta byggnadshöjd på 4,0 meter. Aktuell huvudbyggnad är därmed planstridig, vilket innebär att återstående byggnadsarea inte kan utnyttjas.



I samband med planläggningen 1991 har det inte uppmärksammats att huvudbyggnaden borde ha bedömts som en byggnad i två våningar och att byggnaden inte ryms inom byggnadshöjden. Planenheten gör därför bedömningen att aktuell plan är omodern och att en planändring är lämplig för fastigheten.

Detta planbesked anger bara om en planläggning bedöms som möjlig att påbörja. Planbeskedet anger en inriktning, under planprocessen utreds slutlig utformning och omfattning.

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.

En preliminär bedömning är att det inte finns några andra fastigheter som har samma utgångsläge inom planområdet. I kommande planarbete bör det ändå göras en mer noggrann inventering om det finns flera fastigheter med samma utgångsläge. I så fall bör en planändring göras för flera fastigheter inom planområdet, istället för att göra en frimärksplan.

Planenhetens bedömning överensstämmer med riktlinjerna. Planenheten bedömer att förslaget 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.

Konsekvenser för barn

Planbeskedet har inga direkta konsekvenser för barn.

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Emelie Resvik
Planarkitekt