

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Planbesked för fastigheten Bo 36:8, Hermelinsvägen 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 Bo 36:8.



Röd markering motsvarar planbeskedets omfattning och läge i kommunen.

Sammanfattning

Planenheten mottog den 3 september 2020 en begäran om planbesked för Bo 36:8. Fastighetsägaren önskar att stycka fastigheten i två. Planenheten bedömer att förslaget inte är lämpligt att pröva i en planprocess. Fastigheten har varit föremål för en förnyelseplanering som resulterade i en detaljplan för permanent villabebyggelse med en variation i tomtstorlekar och skydd av naturvärden. Planenhetens bedömning är att den avvägning som gjorts i gällande detaljplan kvarstår och att en avstyckning inte är lämplig med hänsyn till tomtens naturvärden. Ett positivt planbesked skulle innebära ett principiellt beslut som i sin tur möjliggör att ett antal fastigheter i närområdet med liknande förutsättningar skulle kunna styckas. Detta skulle innebära en förändring av områdets karaktär och bebyggelsestruktur som bör provas för flera fastigheter i ett sammanhang.

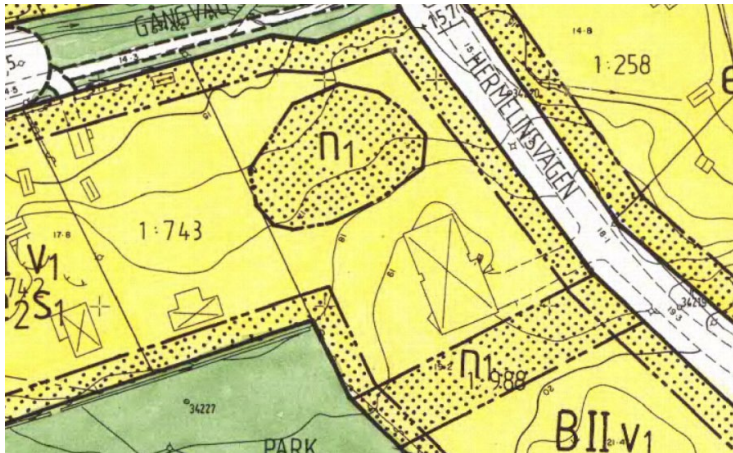
Ärendet

Bakgrund

Den aktuella fastigheten Bo 36:8 är belägen i södra Boo inom ett område med friliggande villor. Fastigheten är cirka 2970 kvadratmeter och bebyggd med en huvudbyggnad med en byggnadsarea på cirka 200 kvadratmeter samt en komplementbyggnad. Tomten är relativt flack med höjdskillnader på cirka 4 meter. Tomten domineras av en större gräsmatta med utspridda större träd av skilda trädslag, bland annat större tallar och en ek.

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 700 och 4000 kvadratmeter och individuellt placerade villor.

Aktuell fastighet omfattas av Detaljplan för Fregattvägen, detaljplan 61, som vann laga kraft 1991. Genomförandetiden har gått ut. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för viss förtätning och permanent villabebyggelse samt uppförandet av en kvartersbutik. I syfte att bevara områdets bebyggelsekaraktär och landskapsbild föreslås relativt stora tomter. Detaljplanen möjliggör för kommunalt huvudmannaskap och utbyggnad av kommunalt vatten- och avlopp. Detaljplanen reglerar att huvudbyggnad får ha en byggnadsarea på 160 kvadratmeter om det uppförs i en våning och 120 kvadratmeter om byggnaden uppförs i två våningar. Utöver detta får en komplementbyggnad uppföras med en byggnadsarea på 40 kvadratmeter. Minsta tomtstorlek för aktuell fastighet är 1100 kvadratmeter och för en del fastigheter regleras minsta tomtstorlek till 1200 kvadratmeter. En större del av den obebyggda delen av aktuell fastighet är reglerad med prickmark, mark som inte får bebyggas, samt planbestämmelse n₁ som reglerar att naturmark inom ytan ska bevaras.



Utklipp från gällande detaljplan för aktuell fastighet

Aktuell fastighet omfattas även av en fastighetsplan, ändrad fastighetsplan för del av kv Durken, som vann laga kraft 1998 och som reglerar fastighetsindelningen för aktuell fastighet till befintlig indelning.

Den 2 februari 2009 mottog planenheten en ansökan om ändring av detaljplan och fastighetsplan för att möjliggöra avstyckning av aktuell fastighet. Vid denna tidpunkt fanns ännu ingen möjlighet att ansöka om planbesked, eftersom det infördes senare. Planenheten gjorde en lämplighetsbedömning av sökandes förslag i en tjänsteskrivelse den 16 december 2009. Planenheten bedömde sökandes förslag inte vara lämpligt att utreda i en planprocess med hänsyn till tomtens naturvärden samt negativ påverkan på områdets gröna karaktär.

Sökandes förslag

Planenheten mottog den 3 september 2020 en begäran om planbesked för fastigheten Bo 36:8 från fastighetsägaren. Sökanden önskar att gällande detaljplan och fastighetsindelning ändras för att möjliggöra avstyckning av fastigheten. Föreslagen markanvändning är bostäder.

Sökanden anser inte att en ny fastighetsindelning motverkar detaljplanens syften och anger att fastigheten uppfyller gällande detaljplans bestämmelse om minsta tomtstorlek. Sökanden framhåller att gällande fastighetsindelning är ett resultat av att fastighetsägaren enbart önskade två avstyckningar av tre möjliga vid detaljplanens upprättande. Sökanden framför vidare att inom gällande detaljplan har samtliga fastighetsägare fullföljt områdets fastighetsindelning utom aktuell fastighet, varför en planändring inte orsakar fler ansökningar. Sökande anger även att det bortfall av gatukostandsavgift som kunnat tas ut av fastighetsägaren vid styckning av fastigheten kompenseras av att fastighetsägarna själva anslutit VA-förbindelse till Fregattvägen, vilket inneburit en större besparing för kommunen. Sökanden framför vidare att det vid framtagande och beslut av gällande planer framförts av kommunen att en framtida ändring av gällande planbestämmelse n₁ kan göras vid en senare begäran om ny fastighetsindelning. Se bilaga till sökandes skrivelse för utvecklade motiv till sökandes förslag.

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 för permanent villabebyggelse. Gällande planer reglerar en variation i tomtstorlekar för området samt bevarande av naturvärden på kvartersmark. I detaljplanen gjordes en bedömning av avstyckningsmöjligheter och skyddsbestämmelser för vegetation med hänsyn till omgivningen och platsens förutsättningar. De fastigheter som tilläts stycka fick betala en högre gatukostandsavgift än de fastigheter som inte tilläts stycka. Planenheten bedömer fastighetsägarnas kostnad för utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp inte vara relevant i detta ärende.

Sökanden framför att det vid framtagande gällande planer framförts av kommunen att en framtida ändring av gällande detaljplan kan göras. Vid framtagandet av gällande detaljplan hade kommunen inga riktlinjer för bedömning av planbesked, vilka har utarbetats efteråt i syfte att få en rationell planläggning och planlägga sammanhängande områden. Planenheten bedömer det inte vara rationellt att planlägga en fastighet i taget. Ett antal fastigheter inom området skulle kunna utredas för styckning med avseende på områdets karaktär, topografi och tomtstorlekar. Då gällande detaljplan samt fastighetsplan vann laga kraft år 1991, respektive 1998, kan det på sikt finnas skäl att se över planernas aktualitet och de bestämmelser om fastighetsindelning som planerna medger. Detta bör dock ske för flera fastigheter inom planområdet och inte prövas för varje enskild fastighet.

Lämplighetsbedömning

En avstyckning av aktuell fastighet skulle medföra en tillkommande byggrätt för huvudbyggnad samt komplementbyggnad och en ökad grad av hårdgjord yta till följd av angöring och andra tomtanordningar. Planenheten bedömer att detta inte är lämpligt med hänsyn tomtens naturvärden. Förslaget är inte förenligt med gällande detaljplans syfte att bevara landskapsbilden, då en stor del av den obebyggda tomtytan innehåller vegetation som bedömts värdefull att bevara med hänsyn till landskapsbild och närmiljö. Inom n_1 -området, och även utanför denna yta, står större tallar och ekar med höga eller mycket höga naturvärden. I södra Boo bedömer planenheten det av betydelse att ekologiska spridningssamband säkerställs på tomterna. Inom området finns rester kvar av ett gammalt eklandskap som till stor del finns kvar på villatomterna och aktuellt n_1 -område utgör del av ett skydd för detta landskap. Sökande anger att det framförts av kommunen att en framtida ändring av planbestämmelse n_1 kan göras vid en senare begäran om ny fastighetsindelning. Planenhetens gör dock avvägningen att intresset att bibehålla n_1 -området och bevara naturvärdena inom fastigheten väger tyngre än intresset att stycka fastigheten. Planenhetens bedömning överensstämmer därmed med den avvägning som gjorts i gällande detaljplan.

Sökande anger i sin skrivelse att en planändring inte orsakar fler ansökningar om avstyckning. Planenheten motsätter sig detta då gällande fastighetsplan skulle kunna

upphävas för att tillskapa fler fastigheter inom gällande detaljplan. Aktuell fastighet förhåller på ett likartat sätt sig till ett antal fastigheter inom gällande detaljplan i fråga om tomtstorlek och beskaffenhet. Ett positivt planbesked skulle innebära ett principiellt beslut som i sin tur möjliggör att ytterligare cirka 7 fastigheter inom detaljplanen skulle kunna styckas för att tillskapa fastigheter på 1100–1200 kvadratmeter. Detta i enlighet med gällande detaljplans bestämmelser om minsta tomtstorlek. De tillkommande fastigheterna skulle bidra till en förändring av områdets karaktär och konsekvenser på bland annat andel hårdgjorda ytor, bevarad vegetation, påverkan på trafik och dagvattenflöden. Sammantaget innebär det konsekvenser som bör prövas för flera fastigheter i ett sammanhang.



Fastighetens läge i området. 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
- Sökandes skrivelse, bilaga