

Planbesked för fastigheten Sicklaön 253:18, Logbacken 9 på Sicklaön

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att det 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 Sicklaön 253:18.



Röd markering motsvarar planbeskedets omfattning och läge i kommunen.

Sammanfattning

Planenheten mottog den 17 augusti en begäran om planbesked för fastigheten Sicklaön 253:18. Sökandena önskar avstycka fastigheten. 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 inom gällande byggnadsplan med liknande förutsättningar skulle kunna styckas. Detta skulle innebära en förändring av

områdets karaktär och bebyggelsestruktur som bör prövas för flera fastigheter i ett sammanhang.

Ärendet

Bakgrund

Den aktuella fastigheten Sicklaön 253:18 är belägen i Saltsjö-Duvnäs inom ett område med friliggande villor. Fastigheten är cirka 2279 kvadratmeter och bebyggd med en huvudbyggnad med en byggnadsarea på cirka 110 kvadratmeter samt en komplementbyggnad placerad i fastighetsgräns mot gata. Tomten är relativt flack med höjdskillnader på cirka 4 meter. Tomten har karaktär av en trädgårdstomt dominerad av gräsmatta med lövträd av skilda trädslag.

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 1000 och 3300 kvadratmeter och individuellt placerade villor. Området har kommunalt huvudmannaskap för allmän platsmark.

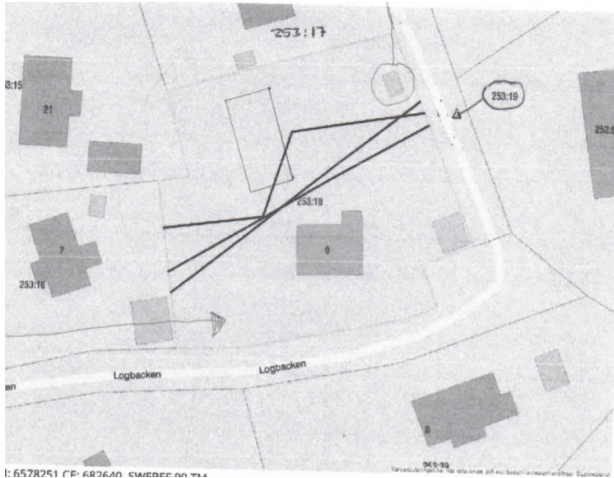
Fastigheten ligger inom lokalt intresse för kulturmiljövården. I kulturmiljöprogrammet anges för Saltsjö-Duvnäs bland annat att en balans mellan bebyggelse, natur och tomtmark eftersträvas. Fritt placerade, individuellt utformade villor på trädgårds- eller naturtomter ska bevaras.

Aktuell fastighet omfattas av byggnadsplan 1, del av Saltsjö-Duvnäs villaområde, som fastställdes 1929. Genomförandetiden har gått ut. Detaljplanen reglerar för ingående villafastigheter bland annat att huvudbyggnad får uppföras i två våningar och uppta en åttondel av en fastighets area. Minsta tomtstorlek för avstyckning regleras till 1200 kvadratmeter. De fastigheter som har mindre yta har varit bildade innan detaljplanen gjordes.

Sökandes förslag

Planenheten mottog den 17 augusti en begäran om planbesked för fastigheten Sicklaön 253:18. Sökandena önskar avstycka fastigheten. Föreslagen markanvändning är bostäder. Sökandena föreslår att den avstyckade delen av fastigheten blir cirka 700–1100 kvadratmeter. De framför att syftet med förslaget är att kunna bo kvar inom området i ett hus med bättre tillgänglighet än befintlig huvudbyggnad. Skäl som framförs för ett positivt planbesked är bland annat att gällande byggnadsplan är föråldrad.

Den 9 december har sökanden inkommit med komplettering till ansökan. De anger bland annat att i stort sett alla andra fastigheter med likartad tomtstorlek är olämpliga att avstycka, samt att detaljplanen är föråldrad.



Sökandes förslag till avstyckning.

Planenhetens bedömning

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

Planens aktualitet

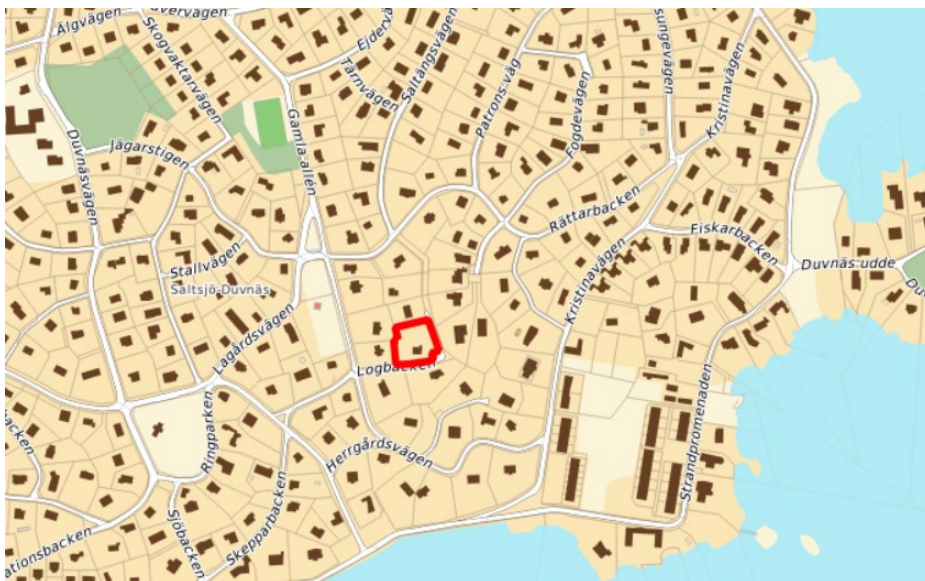
Då gällande detaljplan fastställdes år 1929 kan det på sikt finnas skäl att se över planens aktualitet och de bestämmelser som planen medger. Detta bör dock ske för flera fastigheter inom planområdet och inte prövas för varje enskild fastighet. Planenheten kommer att göra en notering om att önskemål om planändring lämnats in för denna fastighet. I planenhetens långsiktiga arbete ingår att kartlägga och uppmärksamma sådana områden där tidigare planer blivit omoderna. Enligt plan- och bygglagen är dock lagstiftarens avsikt i första hand att planlägga sammanhängande områden, och inte enskilda fastigheter. Planenhetens bedömning i nuläget är dock att gällande detaljplan är aktuell avseende tomtstorlekar, byggrätter med mera.

Såsom anges i sökandes skrivelse så har gällande byggnadsplan över tid upphävts lokalt för ett fåtal fastigheter och ersatts av nyare planer. En av dessa planer som sökanden hänvisar till i ansökan utgör en detaljplan som omfattar en fastighet, en så kallad frimärksplan, i syfte att möjliggöra en avstyckning. Denna detaljplan, Detaljplan för Sicklaön 323:5, är från 1989. På den tiden hade kommunen endast ett fåtal förfrågningar om avstyckningar per år, medan det idag finns ett väldigt stort intresse av styckningar i många villaområden. Mot bakgrund av det stora intresset av avstyckningar har riktlinjer för planbesked tagits fram. Syftet med riktlinjerna är att få en rationell och likställig planläggning och planlägga sammanhängande områden istället för en fastighet i taget. Sökanden anger att endast ett fåtal planbesked har behandlats i området, vilket skulle tyda på lågt intresse för avstyckning. Kommunens riktlinjer som innebär att frimärksplaner ska undvikas, gör att flera fastighetsägare avstår från ansökan i tidig dialog med kommunen.

Lämplighetsbedömning

Aktuell fastighet förhåller sig till ett flertal fastigheter inom gällande byggnadsplan i fråga om tomtstorlek och beskaffenhet. Ett positivt planbesked skulle innebära ett principiellt beslut som i sin tur möjliggör att ytterligare ett antal fastigheter med liknande förutsättningar inom gällande byggnadsplan skulle kunna styckas för att tillskapa nya fastigheter. Enligt likställighetsprincipen ska då inte dessa nekas den möjligheten. Ytterligare cirka 25 fastigheter har tomtstorlekar mellan 2000 och 2400 kvadratmeter. En genomgång av dessa visar att 20-25 av dessa har praktiska förutsättningar att kunna avstyckas och övervägande delen har goda förutsättningar avseende terrängförhållanden, angöring och befintliga huvudbyggnaders placering. Fastigheten Sicklaön 253:18 är sålunda inte unik till sin karaktär utifrån det planenheten har att bedöma.

Dessa tillkommande fastigheter skulle leda till en förändring av områdets karaktär och bebyggelsestruktur. Förändringen skulle leda till konsekvenser på andel hårdgjorda ytor, växtlighet, påverkan på trafik, dagvattenflöden, behov av förskolor med mera. Sammantaget innebär det konsekvenser som bör provas för flera fastigheter i ett sammanhang.



Fastighetens läge i Saltjö-Duvnäs. Aktuell fastighet markerad med rött.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Sökandens förslag bedöms inte ge några betydande konsekvenser ur 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. Vid ansökan om planbesked finns det behov av att prioritera långsiktigt hållbara detaljplaner och planläggning för sammanhängande områden.



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.

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

Alexander Erixson
Planarkitekt
Planenheten

Bilagor

- Sökandens ansökan och skrivelse