

Planbesked för fastigheten Kil 2:39, Månbacken 13 i Boo

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att det är inte 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 Kil 2:39.



Röd markering motsvarar planbeskedets omfattning och läge i kommunen.

Sammanfattning

Planenheten mottog den 3 november 2020 en begäran om planbesked för fastigheten Kil 2:39. Fastighetsägaren önskar avstycka fastigheten till två villafastigheter. 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 andra fastigheter inom gällande detaljplan med liknande förutsättningar skulle kunna avstyckas. Detta skulle innebära ett avsteg från översiktsplanen som anger område Insjön som ett område där det inte planeras någon ny bebyggelse. Planenhetens bedömning är att en förtätning skulle kunna innebära en förändring av områdets karaktär och bebyggelsestruktur som bör prövas för flera fastigheter i ett sammanhang.

Ärendet

Bakgrund

Den aktuella fastigheten Kil 2:39 är belägen i Insjön, Boo, söder om Värmdövägen. Området som den aktuella fastigheten ligger i är ett kuperat område med relativt stora nivåskillnader. Det finns hällmarken r samt löv- och tallträdsbestånd på villatomterna. Den aktuella fastigheten är relativt plan och är belägen i korsningen mellan Månbacken och Rundvägen. Fastighetens storlek är 2340 m². På fastigheten finns ett enbostadshus som omfattar ca 160 kvm i byggnadsarea.

Enligt de områdesvisa riktlinjerna som anges i översiktsplan för Nacka från 2018, anges berört område utgöra gles samlad bebyggelse. Området ligger inom Insjön (Bg9) och anges som ett område som är bebyggt med småhus av varierande ålder där ytterligare bebyggelse inte planeras.

För fastigheten gäller detaljplan 362 som vann laga kraft 1999. Genomförandetiden gick ut år 2014. Byggrätten är begränsad till 160 kvm byggnadsarea för friliggande huvudbyggnad i en våning och till 120 kvm för friliggande huvudbyggnad i två våningar. Uthus och garage får sammanlagt vara högst 40 kvm. Huvudbyggnad får innehålla en bostad samt en s.k. generationsbostad om högst 40 kvm. Minsta tomtstorlek är 1500 kvm. Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 m från tomtgräns. Del av naturområde ska bevaras, där lov krävs för fällning av träd med större diameter än 0,15 m 1,3 m över mark.

Sökandes förslag

Planenheten mottog den 3 november 2020 en begäran om planbesked för rubricerad fastighet. Föreslagen markanvändning är bostadsanvändning. Sökande önskar göra en avstyckning av fastigheten Kil 2:39. Tomten anges vara 2339 kvm och kunna delas i två lika stora delar om cirka 1139 resp. 1200 kvm. Den nya tomten skulle kunna få en egen infart från Rundvägen och det befintliga huset har befintlig infart från Månbacken 13. Sökande redovisar även ett alternativt förslag på avstyckning. Tomten föreslås då kunna avstyckas i ytterligare två tomter om vardera cirka 560 respektive 579 kvm. De nya tomterna skulle kunna få egna infarter från Rundvägen.



Sökandes förslag och exempel på hur en ny tomt kan se ut, för ytterligare en avstyckning.



Sökandes alternativa förslag och exempel på hur två nya tomter kan se ut, för ytterligare två avstyckningar.

Planenhetens bedömning

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

Planens aktualitet

Enligt översiktsplanen ligger fastigheten i ett område som är bebyggt med småhus av varierande ålder där ytterligare bebyggelse inte planeras vilket innebär att en förtätning skulle innebära ett avsteg från denna inriktning. I gällande detaljplan har kommunen kommit fram till en lämplig markanvändning som fortfarande är aktuell. Detaljplanen togs fram inom ramen för en förnyelseplanering med inriktning mot permanent villabebyggelse.

Den gällande detaljplanen reglerar en variation i tomtstorlekar för området och där en särskild hänsyn fordras för mark och vegetation inom vissa fastigheter.

Då gällande detaljplan vann laga kraft år 1999 kan det på sikt finnas skäl att se över planens aktualitet och de bestämmelser/byggrätter 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.

Lämplighetsbedömning

Aktuell fastighet förhåller sig till ett flertal 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 ett antal fastigheter med liknande förutsättningar inom gällande detaljplan skulle kunna avstyckas för att tillskapa nya fastigheter. Ytterligare cirka 9 fastigheter har tomtstorlekar mellan 2300 och 2900 kvadratmeter inom detaljplanen. Uppskattningsvis finns det ett lika stort antal fastigheter mellan 2200-2300 kvm. Fastigheten Kil 2:39 är därför inte unik till sin karaktär utifrån det planenheten har att bedöma. Inom området bedöms det finnas ett flertal fastigheter som skulle kunna avstyckas.

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 prövas för flera fastigheter i ett sammanhang.

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 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 innebär att planläggning av enskilda villafastigheter, så kallade frimärkplaner, bör undvikas. 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 utvistelse minskar för aktuell fastighet.

Angela Jonasson
Biträdande planchef
Planenheten

Kristina Källqvist
Planarkitekt
Planenheten

Bilagor

- Sökandens ansökan