

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

2021-10-05
TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2020/150

Planbesked för fastigheten Kummelnäs 1:522, 1:373 m.fl., Lövbergavägen 6-8, i Boo

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 inte för avsikt att inleda planarbete för fastigheten Kummelnäs 1:522, 1:373 m.fl.



Röd markering motsvarar planbeskedets omfattning och läge i kommunen.

Sammanfattning

Planenheten mottog den 14 november 2020 en begäran om planbesked för fastigheten Kummelnäs 1:522, 1:371 mfl. Sökande önskar genom en planändring att möjliggöra för 5 fastigheter där gällande fastighetsplan anger 4. Gällande detaljplan (dp69) från 1991 anger minsta tomtstorlek till 1200 kvm vilket skulle kunna möjliggöra 5 fastigheter men fastighetsplanen (0182K-93/98) från 1993 anger 4 fastigheter.

Planenheten bedömer att förslaget inte är lämpligt att pröva i en planprocess. En bedömning om lämplig fastighetsstorlek gjordes när fastighetsplanen bildades och den kan fortfarande anses aktuell. Ett positivt planbesked skulle innebära ett principiellt beslut som i sin tur möjliggör att ett flertal fastigheter inom detaljplanen skulle kunna avstyckas, i de fall eventuella ändringar av fastighetsindelning ska göras så bör det prövas för ett större sammanhängande område för att på så sätt hantera konsekvenserna av ökad bebyggelse.

Ärendet

Bakgrund

De aktuella fastigheterna ligger i Kummelnäs/Hasseludden direkt öster om Kvarnsjön. Fastigheterna ingår i detaljplan (DP 69) som vann laga kraft den 8 november 1991. Angiven markanvändning i detaljplanen är bostäder med friliggande enbostadshus. Strandskyddet är upphävt inom detaljplanens kvartersmark. Genomförandetiden har gått ut, men detaljplanen anses fortfarande aktuell. Planbestämmelserna anger minsta tomtstorlek till 1200 kvm men en fastighetsplan från 1993 reglerar fastighetsindelningen. En ändring av detaljplan (DP 446) gjordes 2008 och antogs av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 21 maj 2008. Syftet med ändringen var att justera högsta tillåtna antal våningar från en till två.

Ansökan om planbesked gäller totalt 6 fastigheter som har en total yta på 6270 kvm. Idag används fastigheterna som sommarbostad men området har till största del permanent småhusbebyggelse. Området anges i översiktsplanen som gles samlad bebyggelse och ligger inom delområdet Bg7 Hasseludden/Kummelnäs, Norra Boo.

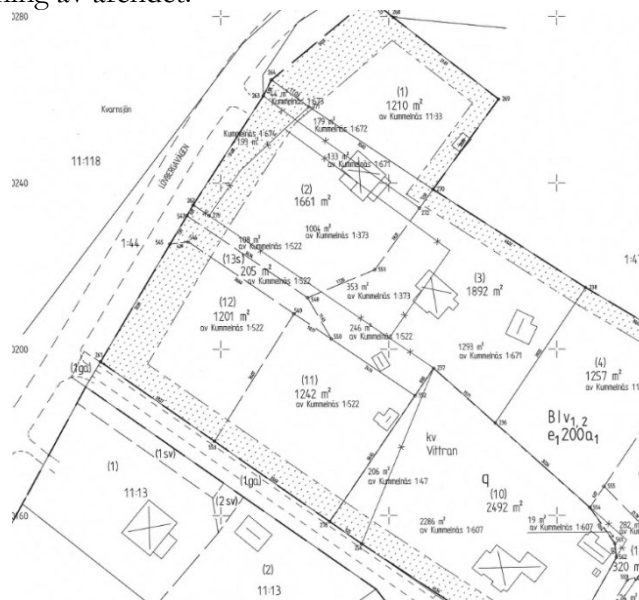
Fastighetsplaner finns för nästan hela detaljplanens utbredning. I enstaka fall har fastighetsplaner upphävts för att möjliggöra ytterligare avstyckningar, den senaste 2012. Det har också gjorts en ny detaljplan inom en fastighet i det ursprungliga detaljplaneområdet som möjliggjort för tre parhus.

Inom detaljplanen finns många fastigheter över 1200 kvm, några upp mot 3000 kvm. Dessa tillåts dock inte att avstyckas på grund av fastighetsplanerna. Fastigheter längs med sjön är generellt lite större. Enligt nuvarande lagstiftning fungerar fastighetsplaner som en bestämmelse i detaljplanen, vilket i det här fallet innebär att fastighetsindelningen inte får ändras för fastigheten. För att upphäva fastighetsplanen måste en planändring göras.

Sökandes förslag

Planenheten mottog den 14 november 2020 en begäran om planbesked för fastigheterna Kummelnäs 1:522, 1:373, 1:671, 1:672, 1:673 och 1:674. Kommunikation har skett löpande med sökande sedan ansökan inkom. Både för att inhämta kompletterande information från sökande och för att informera om försening av ärendet.

Sökande önskar ändra gällande fastighetsplan för att möjliggöra ytterligare en fastighet. De befintliga fastigheterna är totalt 6270 kvm (Kummelnäs 1:522 är 3040 kvm och övriga är tillsammans $1368+1454+160+38+210 = 3230$ kvm). Minsta tomstorlek enligt detaljplanen är 1200 kvm. Fastighetsplanen anger 4 tomter mellan 1200 och 1900 kvm. Sökande vill genom ändringen åstadkomma 5 fastigheter samt ett centralt skaft för tillfart.



Utdrag ur fastighetsplan för aktuella fastigheter

Planenhetens bedömning

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

Markanvändningen i området överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan från 2018 avseende att det föreslagna området för bostadsutveckling ligger inom ett område benämnt som Bg7, gles blandad bebyggelse.

Planens aktualitet

Gällande detaljplan och fastighetsplan anses fortfarande aktuell. När fastighetsplanerna togs fram för området gjordes en bedömning av hur stora fastigheterna skulle vara i området i förhållande till tomterna och områdets förutsättningar och de synpunkter som framfördes under samrådet. Fastigheter längs med sjön är generellt lite större. I det fall det finns behov av att ändra bestämmelser för flera fastigheter inom planområdet så bör detta prövas gemensamt och övergripande för ett större område och inte för varje enskild fastighet. Planenheten kommer att göra en notering om att önskemål om en planändring har lämnats in för denna fastighet. Enligt plan- och bygglagen är dock lagstiftarens avsikt i första hand att planlägga sammanhängande områden, och inte enskilda fastigheter.

Lämplighetsbedömning

Ett positivt planbesked skulle innebära ett principiellt beslut som i sin tur möjliggör att ett flertal nya fastigheter inom detaljplanen skulle kunna avstyckas. I fastighetsplan 0182K-93/6 som huvudsakligen omfattar området på andra sidan Kvarnsjön gäller samma planbestämmelser om minsta tomtstorlek (1200 kvm) men fastighetsplanen begränsar fastigheternas storlek till mellan 1200 kvm och 2700 kvm. Totalt sett skulle ett 10-tal fastigheter kunna tillskapas inom detaljplanen. Andelen hårdgjorda ytor skulle då öka och vegetation skulle behöva tas bort. Den ändrade bebyggelsestrukturen skulle få konsekvenser, exempelvis för trafik och dagvattenflöden, och 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

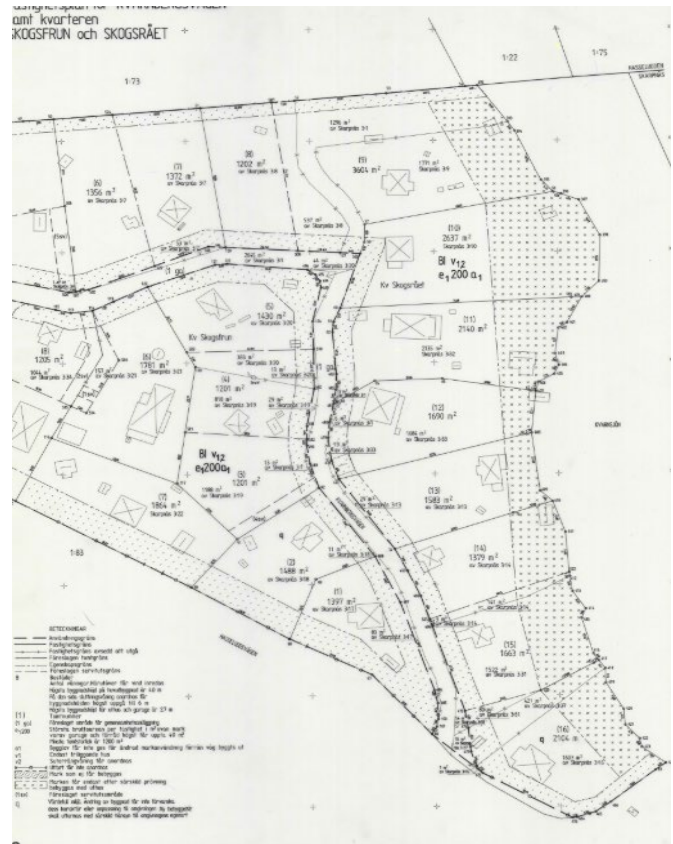
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har antagit riktlinjer för bedömning av planbesked den 16 september 2015, § 177. Riktlinjerna har antagits för att det ska bli tydligt när nämnden anser att en planändring är lämplig och när det inte är lämpligt. Vid ansökan om planbesked finns det behov av att prioritera långsiktigt hållbara detaljplaner och planläggning för sammanhängande områden.

Planenhetens bedömning överensstämmer med riktlinjerna. 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.



Utdrag ur fastighetsplan i närområdet där fastighetsplanen begränsar antalet fastigheter snävare än i detaljplanen.



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.

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef Nacka
Planenheten

Anine Rondén
Planarkitekt
Planenheten

Bilagor

- Sökandens skrivelse