

2022-08-12
TJÄNSTESKRIVELSE
MSN 2022/62

Planbesked för fastigheten Rösunda 30:7, Isaac Grünewaldsväg 7 i Saltsjöbaden

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 Rösunda 30:7.



Röd markering motsvarar planbeskedets omfattning och den lilla kartan visar läge i kommunen.

Sammanfattning

Planenheten mottog den 23 maj 2022 en begäran om planbesked för fastigheten Rösunda 30:7. Sökande önskar avstycka fastigheten och bygga en ny huvudbyggnad på den nya fastigheten. Planenheten bedömer att förslaget inte är lämpligt att pröva i en planprocess. Ett positivt planbesked skulle innebära ett principiellt beslut som möjliggör att ett tjugotal andra fastigheter i närområdet med liknande förutsättningar skulle kunna avstyckas. Detta skulle innebära en förändring av områdets karaktär, bebyggelsestruktur och kulturmiljö, vilket bör provas för flera fastigheter i ett sammanhang.

Ärendet

Bakgrund

Den aktuella fastigheten, Rösunda 30:7, är belägen på Isaac Grünewalds väg 7 i Saltsjöbaden inom ett villaområde. Fastigheten omfattar 1933 kvadratmeter och är bebyggd med en huvudbyggnad om cirka 150 kvadratmeter samt en öppen carport om cirka 60 kvadratmeter. Tomten är kuperad och ligger i sluttning där höjdskillnaden uppgår till cirka 7 meter. Fastigheten är av naturtomtskaraktär som domineras av lövträd och inslag av berghällar. Huvudbyggnaden har rödmålad träfasad med vita knutar och sadeltak.

För fastigheten gäller stadsplan 88 upprättad år 1912 och stadsplan 113 (ändring av stadsplan) upprättad år 1936. Genomförandetiden har löpt ut. Enligt gällande planbestämmelser skall tomt på Neglingeön med friliggande huvudbyggnad vara minst 2000 kvadratmeter. För kopplade hus (t.ex. parhus) tillåts en tomtstorlek om minst 1000 kvadratmeter och i undantagsfall minst 600 kvadratmeter. Den aktuella fastigheten får bebyggas med huvudbyggnad upp till 8 meter men ej högre än två våningar. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnad uppföras men byggnadsarean får ej överstiga en tiondel av tomtarean eller en fjärdedel av tomtarean om tomt bebyggs med kopplade hus.

Enligt de områdesvisa riktlinjerna i gällande översiktsplan för Nacka från 2018 anges det berörda områdets användning som gles samlad bebyggelse. I beskrivningen av områdets önskvärda utveckling framgår enligt översiktsplanen att områdets karaktär och skala bör behållas. Enligt kommunens kulturmiljöprogram ligger den berörda fastigheten även inom område av lokalt intresse för kulturmiljövården. Kulturmiljöprogrammet karaktäriserar området som ett område med ”stora tomter med individuellt placerade villor”. Vidare beskrivs även att grundstrukturen med ett terränganpassat gatunät, vegetationsrik gatumiljö och fritt placerade individuellt utformade villor på trädgårds- eller naturtomter ska bevaras. Ny bebyggelse ska placeras och anpassas till denna struktur.

Sökandes förslag

Planenheten mottog den 23 maj 2022 en begäran om planbesked för rubricerad fastighet. Föreslagen markanvändning är bostadsanvändning. Sökande önskar att planarbete inleds för att möjliggöra avstyckning av fastigheten Rösunda 30:7 i två fastigheter samt ge byggrätt för ett mindre enbostadshus på den tänkta styckningslotten. Avsikten med planbegäran är att möjliggöra generationsboende genom nybyggnation av ett mindre trähus med byggnadsarea om cirka 84 kvadratmeter. Sökande föreslår en styckningslott om cirka 900 kvadratmeter, vilket innebär att stamfastigheten skulle bli cirka 1000 kvadratmeter. Skälen som framförs för ett positivt planbesked är att fastigheten anses bestå av två distinkta tomtdelar och att avstyckning och nybyggnation av ett mindre bostadshus därför vore naturligt.



Sökandes förslag till fastighetsindelning och placering av byggrätt, streckad grön linje visar hur fastigheten skulle kunna delas.

Planenhetens bedömning

Planenheten har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked. Av kommunens översiktsplan från 2018 framgår att samhällsplaneringen ska skydda och tydliggöra kulturmiljöers strukturer i landskap, bebyggelse och fornlämningar. Särskild vikt läggs på bevarandet av riksintressanta områden och områden som är utpekade i kommunens kulturmiljöprogram. Kommunens kulturmiljöprogram är vägledande vid planläggning och bygglovshantering och annan kommunal tillståndsgivning.

Förslaget överensstämmer inte med intentionerna i kommunens översiktsplan från 2018 samt kulturmiljöprogrammet. I översiktsplanen anges att områdets användning är gles samlad bebyggelse och att denna bör behållas. Kulturmiljöprogrammet karakteriserar även området som ett område med ”stora tomter med individuellt placerade villor”. Planenhetens bedömning är att sökandes önskan om avstyckning skulle riskera att ändra karaktären och kulturmiljön i området.

Planernas aktualitet

Då gällande stadsplaner fastställdes år 1912 respektive år 1936 kan det på sikt finnas skäl att se över planernas aktualitet och de bestämmelser som planerna medger om de anses omoderna ur olika aspekter. Enligt plan- och bygglagen är dock lagstiftarens avsikt att i första hand planlägga sammanhängande områden, och inte enskilda fastigheter. 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.

Lämplighetsbedömning

Fastigheten ligger inom ett område av lokalt intresse för kulturmiljövården, där ny bebyggelse ska placeras och anpassas till den befintliga strukturen. Styckning av den befintliga fastigheten i två mindre enheter skulle ändra den befintliga rytmen i området och frångå den historiska strukturen med större villor på stora naturtomter. Vidare skulle ett byggnadstillskott på styckningslotten riskera att påverka vegetationen på platsen vilket i sin tur skulle förändra landskapsbilden. Sammantaget innebär det åtgärder som riskerar att kulturmiljön påverkas på ett sätt som ej är önskvärt enligt gällande översiktsplan och kulturmiljöprogram.

Förutom olämpligheten i förhållande till kulturmiljön finns andra aspekter som gör förslaget olämpligt. Den berörda fastigheten förhåller sig till flera andra fastigheter i närområdet som berörs av samma stadsplaner och som har liknande tomtstorlek och beskaffenhet. Ett positivt planbesked skulle innebära ett principiellt beslut som i sin tur möjliggör att ytterligare cirka 22 fastigheter inom närområdet med lika stor eller större areal skulle kunna styckas av. Fastigheten Rösunda 30:7 är därför inte unik till sin karaktär, gällande areal och topografi, utifrån det planenheten har att bedöma.



Röd linje visar närliggande fastigheter inom samma stadsplaner där tomtstorlekar beräknats

Om samtliga 22 fastigheter med liknande förutsättningar skulle visa sig vara lämpliga för avstyckning skulle det kunna leda till en omfattande förändring av områdets karaktär och bebyggelsestruktur vilket skulle gå emot den önskade utvecklingen av området enligt gällande översiktsplan och kulturmiljöprogram. Förändringen skulle även 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

En ytterligare villatomt i området bedöms inte medföra några 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.

Konsekvenser för barn

Om sökandes förslag genomförs kan en ny byggrätt för huvudbyggnad tillskapas, vilket möjliggör en bostad som kan vara lämplig för en barnfamilj. Förslaget innebär dock att befintlig tomtyta för lek och utevistelse minskar för aktuell fastighet.

Bilagor

- Sökandes motivering till ansökan

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef Nacka
Planenheten

Jonas Eriksson
Planarkitekt
Planenheten