

§ 284

Dnr MSN 2013/9-214

Begäran om planbesked för fastigheten Sicklaön 46:33, Midgårdsvägen 3A-E, 2-6, Muspelheimsvägen I I A-E, 13, 13A-F, 18-22, Nifelstigen 2, 4 på Sicklaön

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att det är lämpligt att pröva åtgärden i en planprocess.



Miljö- och stadsbyggnadsnämnden avser därför att inleda planarbete för fastigheten Sicklaön 46:33. Planarbete ska bedrivas med normalt planförfarande. Beslut att anta planförslaget bedöms kunna fattas år 2016.

Ärendet

Bakgrund

Sicklaön 46:33 är belägen på adresserna Midgårdsvägen, Muspelheimsvägen och Nifelstigen och ägs av en bostadsrättsförening. Fastigheten består utav tre områden avskilda av Muspelheimsvägen och Nifelstigen. Fastigheten ligger norr om Värmdöleden i området Skuru. Fastigheten omges i huvudsak av villor i öst och syd. I norr angränsar fastigheten till Nyckelvikenområdet. Fastigheten har en areal på ca 21 000 kvm och är bebyggd med både fristående och sammanbyggda bostäder som uppförts under 1940-talet. I de fristående husen finns två lägenheter per hus.

Fastigheten omfattas av byggnadsplan 36. Planen vann laga kraft år 1945. Genomförandetiden har upphört. Planen omfattar markanvändning för bostadsändamål samt allmän plats för gata och park. Markanvändning för den aktuella fastigheten är bostäder och park. Parkmarken består främst av bostadsnära grönytor. På del av fastigheten fastställs att endast bostäder får uppföras med ett sammansatt byggnadssätt och på en annan del att husen ska vara fristående. Byggrätterna är maximalt utbyggda. Inom fastigheten finns även två mycket små områden för allmänt ändamål eller allmännyttig verksamhet. I den del av fastigheten som är avsatt för bostadsbebyggelse med fristående hus får minsta tomtstorlek inte underskrida 1200 kvm och fler tomter får inte anordnas än angivet på plankartan. Bestämmelsen medför att fastigheten idag inte kan delas i flera mindre delar. För de fristående husen får 1/10 av tomten bebyggas och minsta avstånd från byggnad till tomtgräns är 6 m. Ingen fastighetsplan finns upprättad för området.

Ordförandes signatur 	Justerandes signatur 	Utdragsbestyrkande Unni Beltzikoff
---	---	---------------------------------------

Sökandens förslag

Bostadsrättsföreningen Bullarhöjden har begärt planbesked för sin fastighet. Begäran innehåller dels förslag till en mindre förtätning av fastigheten med liknande bebyggelse som dagens men även planläggning av en pelletssilo som föreningen haft med tidsbegränsat bygglov sedan 1997. Denna är belägen på det som i planen är betecknat som parkmark men som ligger i direkt anslutning till ett av bostadshusen.

Vidare vill föreningen att vägområdena i närområdet ses över då dessa inte byggts ut i enlighet med gällande detaljplan. I samband med det vill man även se över driftansvaret. Man vill även pröva möjligheten att dela fastigheten i enskilda mindre fastigheter och bilda gemensamhetsanläggning för gemensamma ytor och anläggningar. Slutligen vill föreningen pröva en mindre utökning av byggrätterna.

Planenhetens bedömning

Planenheten ställer sig positiv till en mindre förtätning av området samtidigt som planstridigheter kan rättas till och fastighetsbildningsfrågan prövas. Även föreningens uppvärmningsförsörjning utgör skäl att starta ett planarbete. Ett flertal frågor behöver utredas under planarbetet:

- I och med en detaljplaneläggning av området bör de kulturhistoriska kvalitéerna utredas och hanteras i planen.
- Eventuellt skyddsvärda träd behöver utredas i samband med diskussionen om en förtätning.
- Påverkan på ljusförhållanden för befintlig bebyggelse i samband med en förtätning.
- Vägfrågan behöver ses över om de vägar som idag går på kvartersmark ska vara kommunala eller enskilda.
- Parkeringsmöjligheter för ny bebyggelse.

Planenheten är tveksam till ny bebyggelse i fastighetens nordöstra del som är mycket kuperad samt saknar tillfartsmöjligheter. Om föreningen väljer att endast gå vidare med de åtgärder som omfattar endast den egna fastigheten samt pelletssilon kan det vara möjligt att bedriva planarbetet med enkelt förfarande.

Ekonomiska konsekvenser

Debitering av planbeskedet sker enligt Miljö- och stadsbyggnadsnämndens taxa. Faktura skickas separat. Detta beslut går inte att överklaga.




Handlingar i ärendet

Planenhetens tjänsteskrivelse 2013-09-23

Bilagor: Kartöversikt.

Beslutsgång

Nämnden beslöt i enlighet med förslaget till beslut.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Anteckningar

Leif Holmberg (C) gjorde följande anteckning till protokollet:

”Från vår horisont vill vi framhäva att detta planarbete inte är så högt prioriterat. Det är viktigt att fokus ligger på våra stadsutvecklingsområden.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
