

Tjänsteskrivelse

Samhällsplaneringsnämnden

Diarienummer: 12SPN/0120
Datum: 2012-07-13
Handläggare: Anine Alexandersson
Samhällsbyggnadskontoret/Planenheten
E-post: anine.alexandersson@varmdo.se

Ansökan om planbesked för fastighet Ålstäket 8:1

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att samhällsplaneringsnämnden beslutar att:

1. Avslå ansökan om planläggning.
2. Avgiften för planbeskedet är 8 560 kr enligt taxa. Faktura för avgiften skickas separat.

Beslutsnivå

Samhällsplaneringsnämnden.

Sammanfattning

Fastighetsägare för Ålstäket 8:1 ansöker om att planenheten ska påbörja planarbete för ändring av byggnadsplan 93 med tillägg i byggnadsplan 104. Syftet är att möjliggöra att fastigheten styckas till fyra tomter. Detta med syfte att de tre befintliga bostadshusen får varsin tomt, samt för att möjliggöra nybyggnation på del av fastigheten.

Ansökan strider mot riktlinjer gällande översiktplan 2012-2030.

Bakgrund

Ansökan om planbesked för fastighet Ålstäket 8:1 inkom från sökande den 7 mars 2012 med en begäran att planenheten ska påbörja planarbete för ändring av gällande byggnadsplan 93 med tillägg i byggnadsplan 104. Detta för att möjliggöra att fastigheten styckas i fyra tomter så att de tre bostadshusen på tomten får varsin tomt, samt att på den fjärde tomten möjliggöra nybyggnation av ett fjärde bostadshus (se bilaga).

Fastigheten är belägen vid Skärgårdsvägen, strax nordväst om rondellen som bl.a. leder trafiken till väg 222, Stavsnäsvägen. Angränsande fastighet är en bensinstation. Fastighetens areal är ca 4400 kvm. De i översiktsplanen utpekade förändringsområdena i Mörtlös och vid Näverängsvägen ligger på varsin sida av området med den aktuella fastigheten.

Ålstäket 8:1 är bebyggd med två bostadshus, en gäststuga och en lada. Fastigheten är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet.



Fastighet Ålståket 8:1 markerad med svart begränsningslinje

Ärendebeskrivning

Förutsättningar i gällande detaljplaner

Området omfattas av byggnadsplan 93 med tillägg i byggnadsplan 104, vilka fastställdes 1943 respektive 1947.

Byggnadsplan 93 redovisar fastighetens användning till bostadsändamål och anger att tomtplatsen inte får ges en areal mindre än 4000 kvm. Området är i byggnadsplanen avsett för sommarstugebebyggelse. På varje tomt får endast uppföras en bostadsbyggnad och ett uthus.

Byggnadsplan 104 som är en ändring av byggnadsplan 93, fastslår fastighetens användning till bostadsändamål. Byggrätten uppgår till 250 kvm på en fastighet som är 4000 kvm eller större. I övrigt gäller bestämmelserna angivna i byggnadsplan 93.

Förutsättningar i översiktsplan

I översiktsplanen, som antogs i december 2011, anges utgångspunkter och riktlinjer för utvecklingen i Värmdö kommun, bl.a. anges att inom detaljplanelagt område ska gällande planbestämmelser gälla för bebyggelseutvecklingen. Enskilda fastighetsägare bör inte få utöka byggrätten genom att initiera en ändring av planen, så kallade frimärksplaner.

Översiktsplanen anger att fritidshusområden eller förändringsområden principiellt inte ska förtätas genom avstyckning. I området kring denna fastighet ligger förändringsområden där samma princip ska gälla för andra liknande fastigheter i samband med att kommunlat VA byggs ut

Översiktsplanen anger även att fastigheten ingår i ett område som betecknas som kulturmiljö av lokalt intresse, vilket grundas på att området har en värdefull kulturhistorisk struktur.

Kontorets synpunkter

Fastighetens läge vid väg 274 begränsar möjligheten till nybyggnation på grund av trafikbullersituationen.

Avståndet från bensinstationsbyggnaden till närmaste och borte tomtgräns är mellan 25 och 92 meter. Kontoret bedömer att det är olämpligt att bygga bostadshus så nära befintlig bensinstation.

Området är i byggnadsplan 93 avsett att endast omfatta sommarstugebebyggelse, vilket inte ändrats i byggnadsplan 104. I översiktsplanen anges att fritidshusområden inte ska förtätas genom avstyckning, något som får anses gälla för fastighet Ålstäket 8:1. I översiktsplanen anges att enskilda fastighetsägare inte bör få utöka byggrätten genom att initiera ändring av planen för den enskilda fastigheten. Om planer av ovan nämnda skäl ändras för enskilda fastigheter, så kallade frimärksplaner, skapas prejudikat som motverkar möjligheten till översiktlig planering och lämplig samhällsutveckling.

Ansökan om att planenheten ska påbörja planarbete för ändring av detaljplan för att stycka denna fastighet i fyra samt att ge utökad byggrätt skulle dels motverka intentionen i den tidigare byggnadsplanen men även strida mot översiktsplanens riktlinjer.

Ansökan om planändring bör av ovan angivna skäl avslås.

Ärendets beredning

För ärendets beredning svarar Anine Alexandersson i samråd med tjänstemän på samhällsbyggnadsenheten.

Handlingar i ärendet

Nr	Handlingar	Bilägges/ bilägges ej
1	Ansökan om planbesked	Bilägges

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Lars Öberg
Samhällbyggnadschef

Mats Hellberg
Planchef