

Kommunstyrelsen

2023-06-15
TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2022-00046

Planbesked för fastigheten Kil 4:1, Insjön, i Boo

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar att det inte är lämpligt att pröva föreslagen åtgärd i en planprocess.



Röda markeringar visar fastigheten Kil 4:1, och dess två skiften, som ansökan gäller. Lila markering visar kommungränsen mot Värmdö kommun. Den mindre kartan med röd markering visar planansökans läge i kommunen.

Sammanfattning

Ansökan avser ett önskemål om planläggning av fastigheten Kil 4:1, Insjön, i Boo. Fastigheten består av två skiften intill kommungränsen mot Värmdö kommun och utgörs av oexploaterad skogsmark i varierad terräng. Föreslagen ny markanvändning är bostadsändamål och sammanlagt föreslås cirka 268 bostäder i flerbostadshus, villor och radhus.

Sammantaget är bedömningen att det inte är lämpligt att påbörja planläggning för fastigheten. Förslaget överensstämmer inte med intentionerna i kommunens översiktsplan från 2018, där det anges för delområdet Insjön (Bg9) att ytterligare bebyggelse inte planeras.

I området pågår ett stadsbyggnadsprojekt sedan 2019, Kil västra verksamhetsområdet. Stadsbyggnadsprojektet har bakgrund i ett planprogram som antogs 2015 och som gjordes tillsammans med Värmdö kommun. Planprogrammet innehåller också förslag till en kommungränsjustering, ett markbyte, mellan Nacka kommun och Värmdö kommun. Det östra skiftet planeras enligt planprogrammet övergå till Värmdö kommun genom kommungränsjustering. Därför bedöms det som olämpligt att initiera planläggning för mark som planeras övergå till Värmdö kommun.

De tilltänkta verksamhetsområdena som planeras inom respektive kommun ligger i nära anslutning söder om fastigheten Kil 4:1, avseende båda skiftena. Om planläggning av nya bostäder initieras nära planerade verksamhetsområden kan det uppstå konflikt mellan motstående intressen. Det finns ytterligare förutsättningar i de aktuella markområdena inom fastigheten Kil 4:1 som bedöms svåra att hitta godtagbara lösningar för, om en planläggning påbörjas. Delar av det västra skiftet utgörs av en nyckelbiotop och båda skiftena innehåller delar med indikerade höga naturvärden. Inom båda skiftena finns mark som är sankt eller lågt belägen vilket gör dessa delar mindre lämpliga att bebygga. Tillfart till det västra delområdet förutsätter dessutom lösningar över annan fastighet eller via en befintlig villagata.

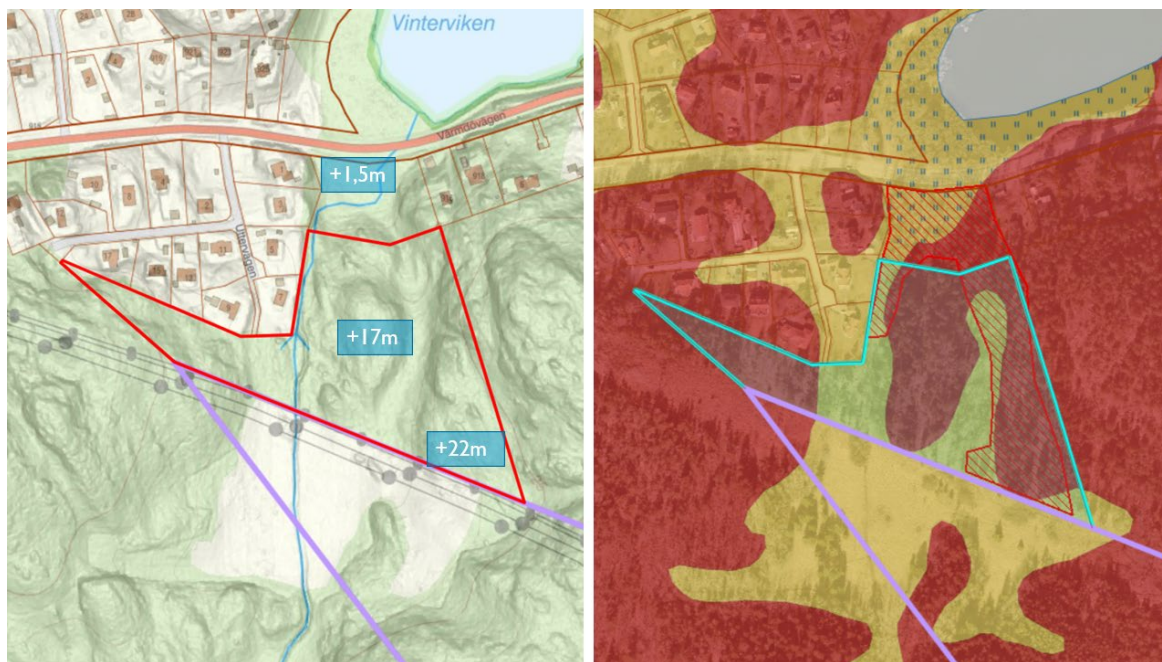
Ärendet

Förutsättningar

Den aktuella fastigheten Kil 4:1 är belägen i Insjön, Boo. Fastigheten består av två skiften där den västra delen ligger söder om Värmdövägen samt villagatan Uttervägen, och den östra delen ligger mellan Gamla Skärgårdsvägen (väg 622) och kommungränsen till Värmdö kommun.

Den västra delen av fastigheten karakteriseras av skog i varierad sprickdalsterräng och ett dike rinner i syd-nordlig riktning genom skiftet. Fastighetsgränsen mot söder gränsar mot en större kraftledningsgata. Det västra skiftets areal är cirka 33 000 kvm. I området finns en utpekad nyckelbiotop, vilket indikerar höga naturvärden, både inom fastighetens skifte och i ett sankt område direkt norr om fastigheten. Direkt norr om skiftet i sänkan mot Värmdövägen gäller

strandskydd i en del och området riskerar kunna översvämmas i framtiden. Jordartskarta för området indikerar att det i lägre terräng finns lerjord som generellt är svårare att bebygga.

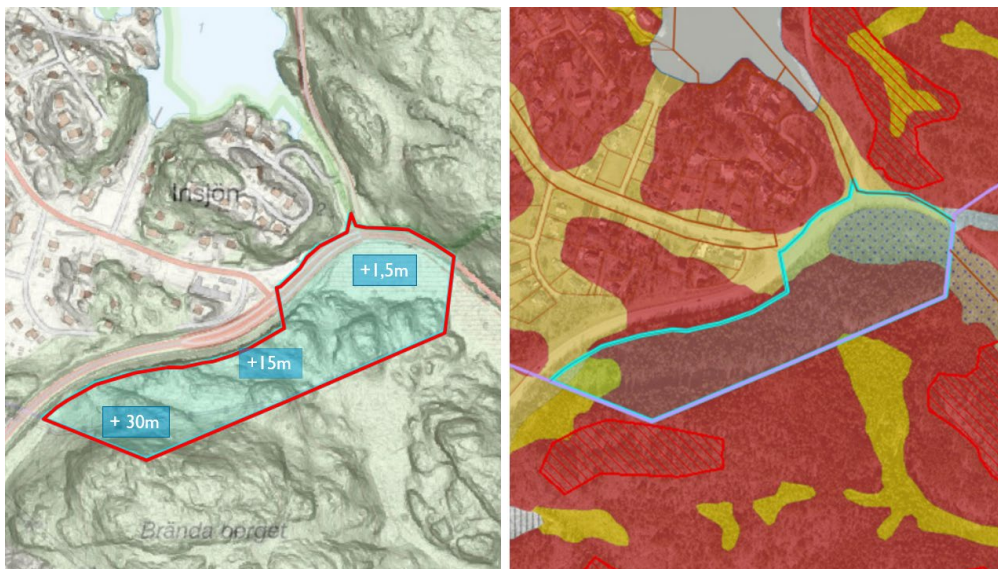


Den vänstra bilden visar med röd linje fastighetsgräns inom det västra skiftet av fastigheten Kil 4:1, samt terrängskuggning och exempel på höjder i området. Den högra bilden visar fastighetsgräns med turkos linje, samt jordartskarta där gul färg indikerar postglacial lera och rödbrun färg berg eller morän. En utpekad nyckelbiotop framgår av rött snedsträckt område.



Översiktsbild från norr som visar fastigheten Kil 4:1 och dess västra skifte och den ungefärliga ytan för skiftet visas med blå skuggning.

Det östra skiftet karakteriseras av en hållmarksbevuxen terrasserad bergssluttning som avslutas i den norra delen av en våtmark. Delar av fastighetsgränsen mot sydöst och sydväst sammanfaller med en kraftledningsgata. Det östra skiftets areal är cirka 71 000 kvm. Höjdskillnaden mellan de högre belägna hållarna till våtmarken är cirka 30 meter. Våtmarksområdet ligger på cirka +1,5 meter över havet och har en koppling till Insjön. Jordartskarta för området visar att våtmarksområdet består av kärrtorv och delar av detta markområde har inventerats som sumpskog, vilket kan indikera höga naturvärden. Detta låglänta område kan riskera att översvämmas.



Den vänstra bilden visar med röd linje fastighetsgräns inom det östra skiftet av fastigheten Kil 4:1, samt terrängskuggning och exempel på höjder i området. Den högra bilden visar fastighetsgräns med turkos linje, samt jordartskarta där gul färg indikerar postglacial lera, rödbrun färg visar berg eller morän och grön prickad markering i norra delen indikerar kärrtorv.



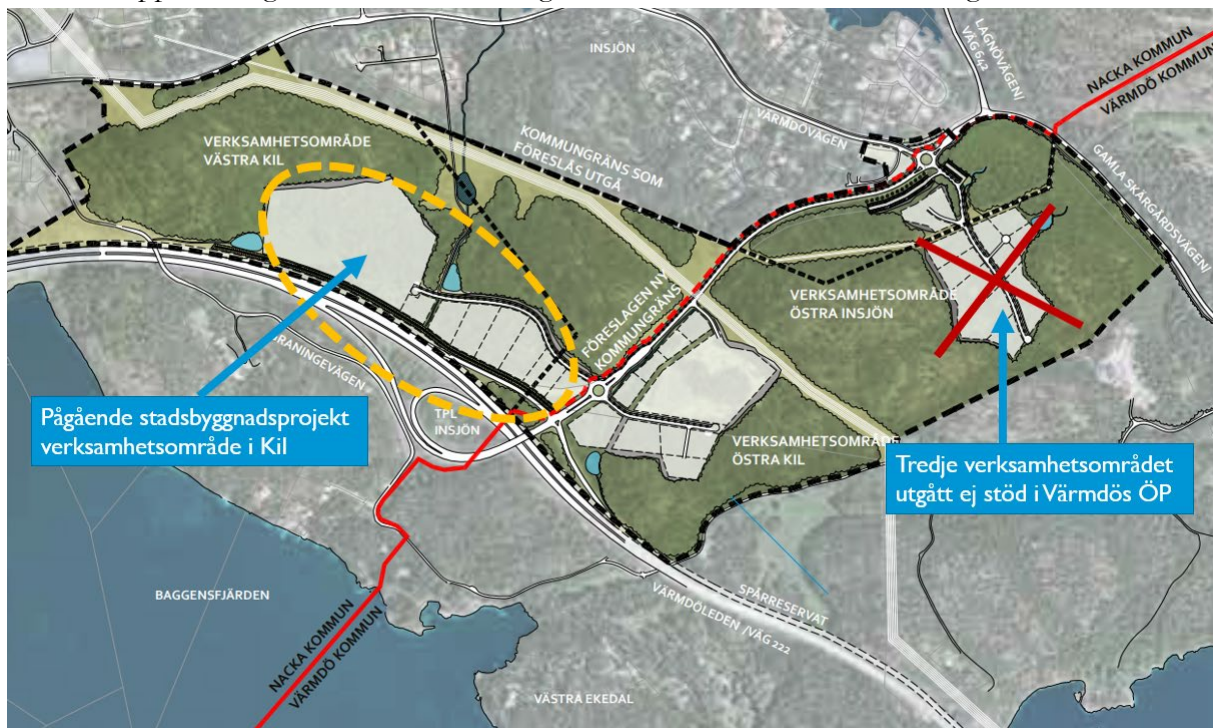
Översiktsbild från norr som visar fastigheten Kil 4:1 och dess östra skifte och den ungefärliga ytan för skiftet med blå skuggning.

Gällande planer och övergripande intressen

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

Fastigheten Kil 4:1 ligger inom och intill planområde som ingick i planprogram för verksamhetsområde Kil. Planprogrammet antogs 2015 och var ett gemensamt planarbete mellan Nacka och Värmdö kommuner. Det västra skiftet ingår inte i programområdet men det östra skiftet gör det.

För det verksamhetsområde i planprogrammet inom Nacka kommun så pågår ett stadsbyggnadsprojekt med startpromemoria från 2019, benämnt Kil västra verksamhetsområdet. Plan- och utredningsarbete pågår och planavtal finns med fastighetsägaren Fastighets AB L E Lundberg. Stadsbyggnadsprojektet har dock inneburit förseningar men nu pågår fördjupad art- och naturinventering inom det tänkta planområdet. Gemensamt med Värmdö kommun pågår också en upphandling för en trafikutredning med tillhörande tekniska underlag.



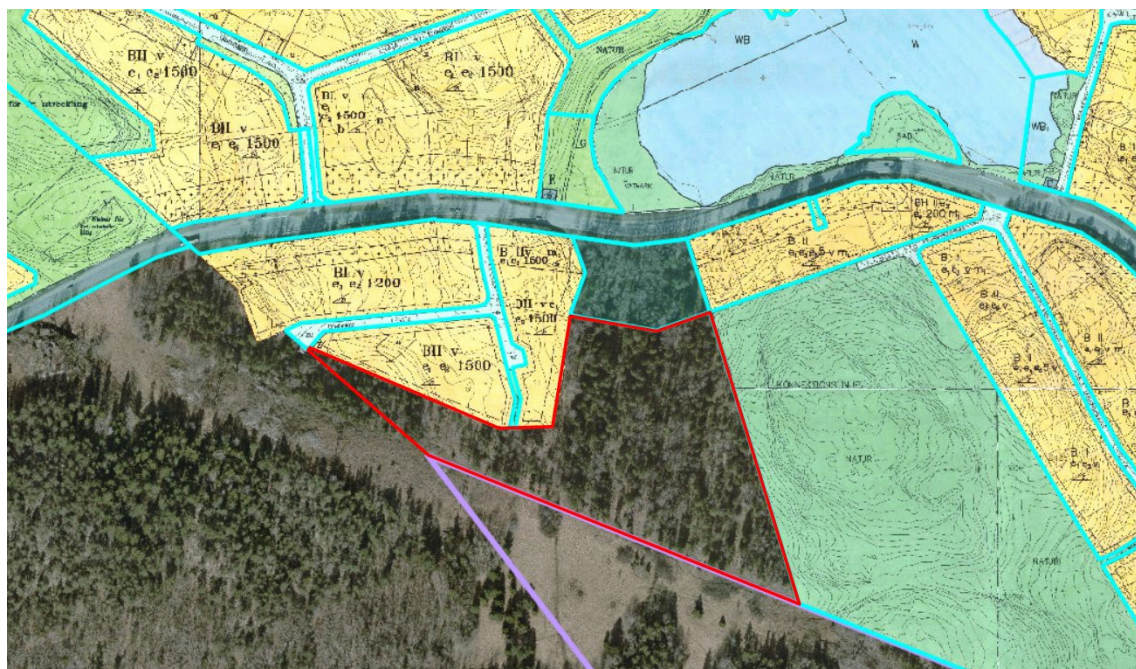
Bilden visar förslag i planprogram (2015) över tre verksamhetsområden i Nacka och Värmdö kommuner. Orange streckad markering visar område som ingår i pågående stadsbyggnadsprojekt, *Kil, västra verksamhetsområdet*. Rött kryss visar det tredje verksamhetsområdet som utgått inom Värmdö kommun. Bilden visar också planprogrammets förslag till ny kommungräns på västra sidan Gamla Skärgårdsvägen.

I planprogrammet är en bärande idé att kommunerna ska genomföra en kommungränsjustering. Kommungränsen korsar Gamla Skärgårdsvägen på ett antal ställen och inför planerad utveckling

och detaljplaneläggning av verksamhetsområdena föreslås i planprogrammet en mer logisk kommungräns. Förslaget innebär att kommungränsen ändras så att den i princip följer den västra sidan av Gamla Skärgårdsvägen, se bild ovan.

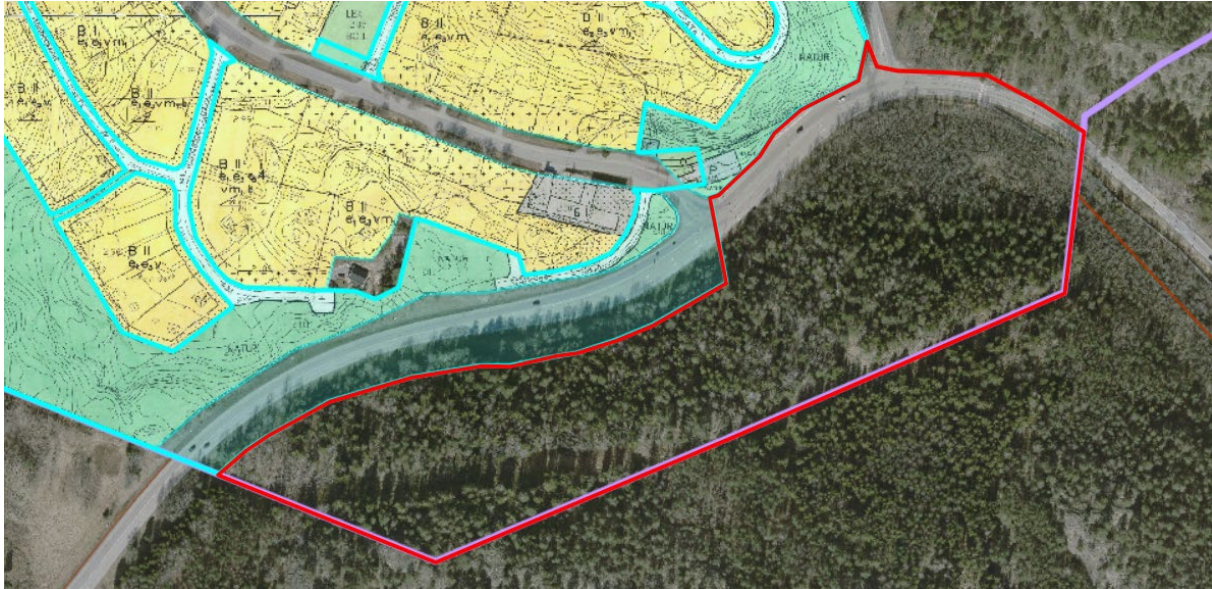
En väsentlig förändring som skett sedan planprogrammet är att det tredje verksamhetsområdet, se bild ovan, numer inte ingår i Värmdös planering och inte heller i Värmdös nya översiktsplan, bland annat beroende på att marken bedöms ha höga naturvärden.

Fastigheten Kil 4:1 omfattas inte av någon detaljplan. Däremot angränsar det västra skiftet mot två detaljplaner, se bild nedan. Det finns en gällande detaljplan som omfattar villagatan Uttervägen, direkt norr om det västra skiftet. Det är detaljplan för Lillebo del av Kil och Velamsund (Dp 163), laga kraft 1998, där genomförandetiden har gått ut. Öster om det västra skiftet angränsar detaljplan för Insjön del av Kil och Velamsund (Dp 200), laga kraft 1999, där genomförandetiden har gått ut. Båda detaljplaner omfattas dessutom av en ändring av detaljplan från 2005, där genomförandetiden har gått ut. Ändringen syftar till att ta bort begränsning av takvinkel på minst 27 grader.



Bilden visar gällande detaljplaner som angränsar till det västra skiftet av fastigheten Kil 4:1. Turkosa linjer visar kommunal mark inom gällande detaljplaner och inom planlös mark. Lila linje visar kommungräns.

Det östra skiftet berörs inte av en gällande detaljplan, se bild nedan. Däremot finns en cirka 20 meter bred remsa kommunal mark på södra sidan av Gamla Skärgårdsvägen från korsningen med Värmdövägen och sydväst. Detta är således mark som skulle kunna komma att regleras över till Värmdö kommun vid en kommungränsjustering om kommungränsen skulle gå i huvudsak längs den västra sidan av Gamla Skärgårdsvägen.



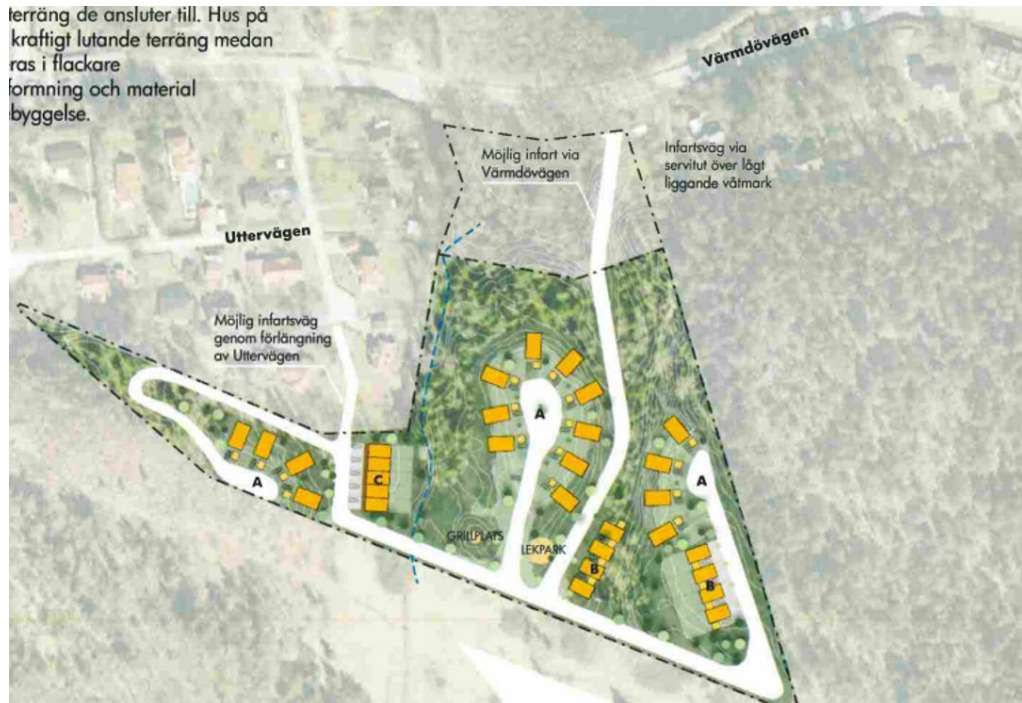
Bilden visar gällande detaljplaner som angränsar till det östra skiftet av fastigheten Kil 4:1. Turkosa linjer visar kommunal mark inom gällande detaljplaner och inom planlös mark. Lila linje visar kommungräns.

Sökandes förslag

Planenheten mottog den 12 september 2022 en begäran om planbesked för rubricerad fastighet. Ansökan var komplett den 13 januari 2023. Planenheten inväntade kompletterande kommentar från sökande som inte lämnades varför datum för inkommen fullmakt får gälla som datum för när ansökan ansågs komplett.

Föreslagen markanvändning är bostadsanvändning. Sökande har som önskemål att planlägga båda markområdena, skiftena, i syfte att uppföra bostäder enligt bifogat material i ansökan. Bostäderna avses uppföras med hänsyn tagen till områdets karaktär och markens höjdkurvor. Byggnaderna avses både i sitt utförande och färgsättning anpassas för att på minsta sätt störa omgivningen. Husens placering och höjder har beräknats för att följa områdets befintliga konturer.

Inom det västra området, det mindre skiftet, föreslås 19 småhus och 13 radhus. Bebyggelsen placeras i högre liggande terräng och undviks i låglänt mark.



Bilden visar förslag med småhus och radhus inom det västra skiftet på fastigheten Kil 4:1.

Inom det östra skiftet på fastigheten föreslås 8 stycken punkthus i varierade våningshöjder mellan 5 och 7 våningar. Cirka 200 lägenheter föreslås i flerbostadshus. Inom den östra delen av skiftet föreslås även 36 stycken radhus uppdelade i tre olika bebyggelsegrupper. Sammanlagt föreslås cirka 236 bostäder inom detta skifte.



Bilden visar förslag med punkthus och radhus inom det östra skiftet på fastigheten Kil 4:1.

Planenhetens bedömning

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

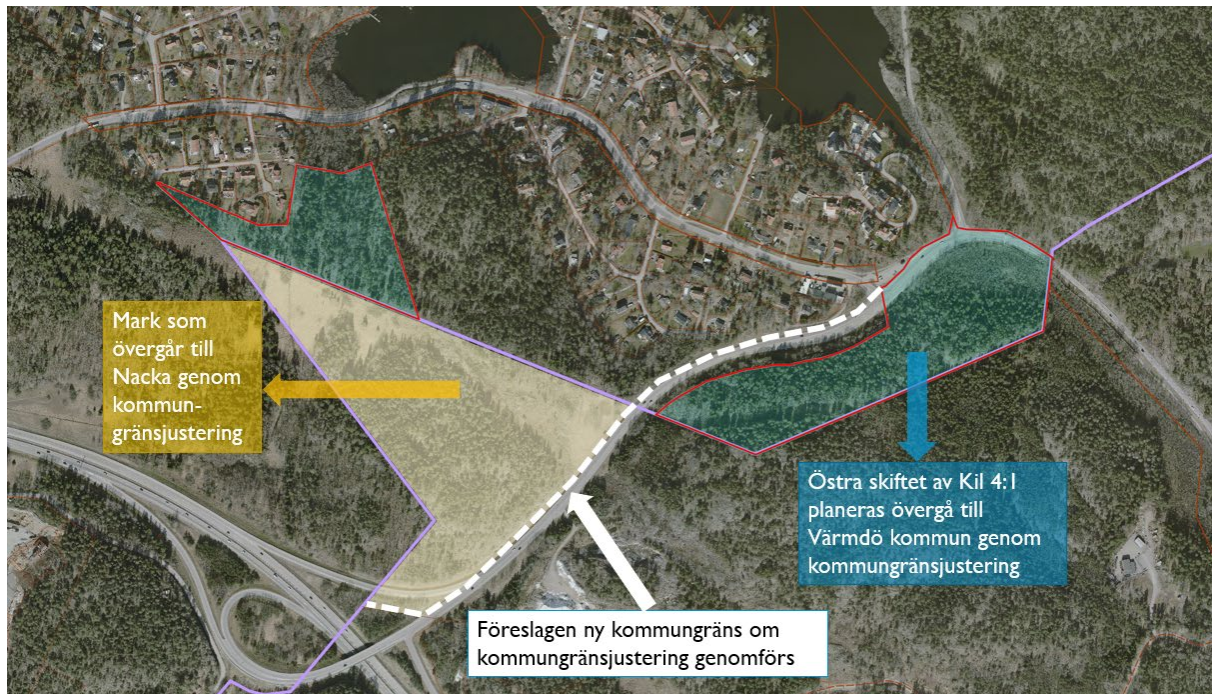
Förslaget överensstämmer inte med intentionerna i kommunens översiktsplan från 2018. I delområdet Insjön (Bg9) anges under utveckling av mark och bebyggelse att ytterligare bebyggelse inte planeras. Den aktuella planansökan föreslår sammantaget cirka 268 lägenheter vilket vore ett betydande tillskott med bostäder som också skulle kunna påverka behovet av kommunal service i denna del av kommundelen. Behoven som kan uppstå avseende kommunal service, kan handla om exempelvis ny infrastruktur och förskoleplatser, men är inte bedömt i detta skede.

Pågående planering

I området pågår ett stadsbyggnadsprojekt sedan 2019, verksamhetsområde för Kil. Stadsbyggnadsprojektet har bakgrund i ett planprogram som antogs 2015 och som gjordes tillsammans med Värmdö kommun. Planprogrammet innehåller också förslag till en kommungränsjustering mellan Nacka kommun och Värmdö kommun.

De tilltänkta verksamhetsområdena som planeras inom respektive kommun ligger i nära anslutning till fastigheten Kil 4:1, avseende båda skiftena. Om planläggning av nya bostäder initieras nära verksamhetsområdena som är under planläggning kan intressekonflikt uppstå mellan motstående intressen. Även etablering och drift av verksamheter kan försvåras om bostadsområden lokaliseras närmare än vad som är fallet i dagsläget. Exempel på störningar kan vara buller från verksamheter, verksamheter som kan damma eller trafiksäkerhetsfrågor kopplat till verksamhetsområdet. Avståndet mellan föreslagna bostäder, inom båda skiftena, och planerade verksamhetsområden skulle kunna vara mindre än 300 meter. Planläggning av bostäder enligt planansökan skulle därför kunna utgöra en risk för stadsbyggnadsprojektet men även för Värmdös planerade verksamhetsområde.

Kommungränsjusteringen bygger på att kommunerna byter markområden med varandra. En kommungränsjustering är viktig så att Nackas verksamhetsområde kan detaljpaneläggas ända fram till Gamla Skärgårdsvägen. På så sätt kan en rationell detaljplanering enligt planprogram genomföras. Det bedöms även som olämpligt att initiera planläggning för mark som planeras övergå till Värmdö kommun genom kommungränsjustering. Eftersom det östra skiftet på fastigheten idag är oexploaterad är det upp till Värmdö kommun att avgöra om marken bör kvarstå som oexploaterad. En kommungränsjustering skulle därför kunna försvåras om planläggning påbörjas för det östra skiftet.



Bilden visar med ljusgul skuggning markområde som planeras kunna övergå till Nacka kommun vid en kommungränsjustering och det östra skiftet av fastigheten Kil 4:1 planeras samtidigt övergå till Värmdö kommun.

Lämplighetsbedömning

Båda områdena innehåller delar med indikerade höga naturvärden. Delar av det västra skiftet utgörs av en nyckelbiotop. Det innebär att det kan finnas värdefulla växt- och djurarter som behöver beaktas och om planering påbörjas kan anpassningar till dessa värden krävas. Dessutom finns inom skiftena mark som är sank eller lågt belägen vilket gör dessa delar mindre lämpliga att bebygga. Den norra delen av det östra skiftet utgörs av låglänt sumpskog/våtmark och är direkt olämplig för bebyggelse.

Båda skiftena angränsar i delar till kraftledningsgator och om en planering påbörjas behöver det troligen finnas ett skyddsavstånd mellan kraftledningar och ett bebyggelseförslag. I projektiden finns inom det östra skiftet ett illustrerat skyddsavstånd på 10 meter mellan bebyggelseförslag och kraftledning. Inom det västra skiftet i projektiden finns inget skyddsavstånd illustrerat för föreslagen bebyggelse. Om det visar sig att skyddsavstånd behövs vid kraftledningen vid det västra skiftet så kan det påverka förslagens utformning. Den västra delen av skiftet är smal och utrymme för att placera lämplig tomtmark i den delen kan begränsas.

Det finns ytterligare förutsättningar i de aktuella markområdena inom fastigheten Kil 4:1 som bedöms svåra att hitta godtagbara lösningar för, om en planläggning påbörjas. Tillfart till det västra delområdet förutsätter lösningar över andra fastigheter som sökande inte har rådighet över idag. Det ena alternativet i ansökan är att en tillfart utreds och förläggs genom villagatan

Uttervägen. En ny tillfart genom Uttervägen skulle kräva att mark behöver lösas in från villatomter för att kunna förlänga den nuvarande villagatan. Uttervägen utgör dessutom en mindre villagata som rimligen skulle behöva rustas upp vid ökad trafik. Ett annat alternativ är en tillfart över kommunal mark som ansluter från Värmdövägen. En sådan sträckning behöver beakta terrängförhållanden och undvika lågt belägen sank mark samt berör strandskyddad mark och skogsmark som är utpekad som nyckelbiotop. Denna mark är dock inte planlagd men en tillfart kan vara svår att genomföra av nämnda skäl.

Det östra skiftet av fastigheten Kil 4:1 föreslås anslutas med en ny tillfart i höjd med korsningen mellan Skärgårdsvägen och Värmdövägen. En anslutning till det tredje verksamhetsområdet föreslogs redan i planprogrammet i detta läge. Fastigheten är dock kraftigt kuperad och i planprogrammet föreslås endast en mindre del inom skiftet som aktuellt för verksamheter. Merparten av exploateringen i planprogrammet avseende det tredje verksamhetsområdet föreslås längre västerut på Värmdö kommuns mark. Idag har dock det tredje verksamhetsområdet utgått som aktuellt projekt för Värmdö kommun. Denna del av programförslaget har heller inget stöd i Värmdö kommuns nya översiktsplan.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

I ett tidigt planeringsskede är det svårt att bedöma konsekvenser ur ett brottsförebyggande perspektiv om jämförelse görs med nuvarande markanvändning som är oexploaterad skogsmark. Om nya bostadsområden etableras kan det innebära positiva brottsförebyggande effekter för att det blir fler människor i rörelse och ett ökat antal boende i området. Samtidigt kan brottsförebyggande åtgärder och tryggheten vara beroende av hur strukturen i bostadsområden planeras.

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 eftersom förslaget inte följer intentionerna i gällande översiktsplan. Vidare anges i riktlinjerna att för alla områden där det pågår ett program- eller planarbete är det inte lämpligt att starta ett nytt planarbete för redan ingående fastigheter. Även om det inte pågår planläggning för aktuella fastigheter så kommer pågående planläggning för angränsande verksamhetsområde Kil att kunna påverkas negativt av ett positivt planbesked.

Planenheten bedömer att förslaget inte är lämpligt att pröva i en planprocess.

Detta beslut går inte att överklaga.

Ekonomiska konsekvenser

Om förslaget skulle genomföras skulle utbyggnad av bostäder inom privatägd mark och eventuella förbättringar av allmänna anläggningar bekostas huvudsakligen av fastighetsägaren. Föreslagna nya bostäder i anslutning till befintligt villaområde med kommunala gator skulle dock kunna innebära att det blir aktuellt med en utökning av allmän plats för gata, vilket skulle innebära vissa ökade driftkostnader för kommunen.

Debitering av planbeskedet sker enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens taxa. Faktura skickas separat.

Konsekvenser för barn

Om förslaget skulle genomföras skulle det kunna vara positivt att nya bostäder tillkommer som är lämpliga för barnfamiljer. Det skulle dock vara negativt om barn skulle behöva bo så att det innebär störningar eller otrygghet på grund av det framtida verksamhetsområdet som planeras intill. Om förslaget skulle genomföras skulle det kunna innebära att värdefull skogsmark skulle försvinna, vilket kan vara negativt för framför allt de barn som använder skogen för lek och rekreation idag.

Handlingar i ärendet

- Sökandes ansökan, projektidé, 2022-09-12
- Sökandes komplettering, 2023-05-04

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef Nacka
Planenheten

Jonas Eriksson
Planarkitekt
Planenheten