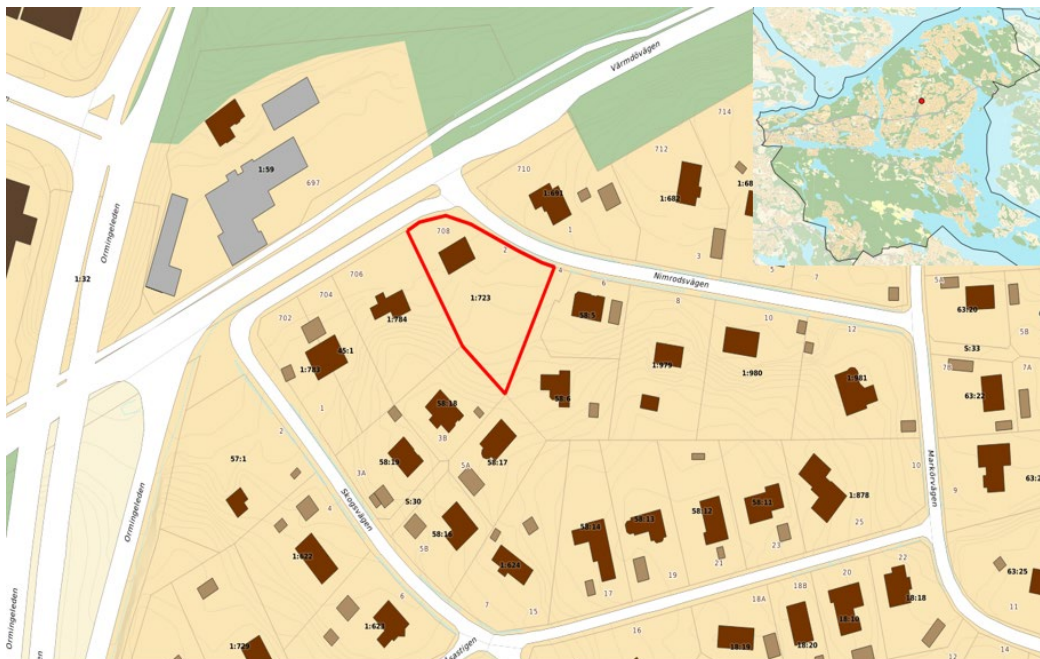


Planbesked för fastigheten Lännersta 1:723, Nimrodsvägen 2 i Boo

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 därför inte för avsikt att inleda planarbete för fastigheten Lännersta 1:723.



Röd markering motsvarar planbeskedets omfattning och läge i kommunen.

Sammanfattning

Planenheten mottog den 23 november 2020 en begäran om planbesked för fastigheten Lännersta 1:723. Fastighetsägaren önskar avstycka fastigheten till två villafastigheter. Planenheten bedömer att förslaget inte är lämpligt att pröva i en planprocess. Ett positivt planbesked skulle innebära ett principiellt beslut som i sin tur möjliggör att ett flertal andra fastigheter inom gällande detaljplan med liknande förutsättningar skulle kunna avstyckas. Detta skulle innebära en förändring av områdets karaktär och bebyggelsestruktur som bör prövas för flera fastigheter i ett sammanhang.

Ärendet

Bakgrund

Den aktuella fastigheten Lännersta 1:723 är belägen i Boo, direkt söder om Värmdövägen. Området som den aktuella fastigheten ligger i är ett kuperat område med relativt stora nivåskillnader. Det finns hällmarker och lövträdsbestånd på villatomterna. Den aktuella fastigheten är relativt plan och är belägen i korsningen mellan Värmdövägen och Nimrodsvägen. Fastighetens storlek är 1779 m². På fastigheten finns ett 1,5-planshus med källare, med en byggnadsarea på ca 100 kvm, det vill säga den yta byggnaden upptar på marken.

Enligt de områdesvisa riktlinjerna som anges i översiktsplan för Nacka från 2018, anges berört område utgöra gles blandad bebyggelse. Området ligger inom Södra Boo (Bg11) och för den berörda nordvästra delen anges att ingen förändrad markanvändning planeras men att enstaka kompletteringar kan bli aktuella.

För fastigheten gäller detaljplan 154 som vann laga kraft 1997. Genomförandetiden gick ut år 2012. Byggrätten är begränsad till 160 kvm byggnadsarea för enbostadshus i en våning och till 120 kvm för bostadshus i två våningar. Dock får högst en femtedel respektive en sjättedel av fastighetens areal bebyggas. Gårdsbyggnad får vara maximalt 40 kvm. Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 m från tomtgränserna. För vissa fastigheter reglerar detaljplanen i övrigt att särskild hänsyn fordras för mark och vegetation, dock inte för den aktuella fastigheten.

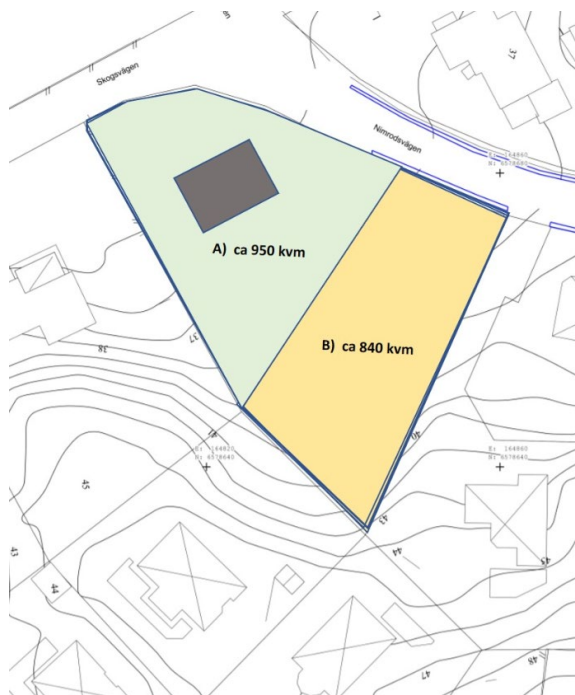
För fastigheten gäller även en fastighetsplan för kvarteret ”Basfiolen”. Fastighetsindelningen fastslår de gällande gränserna och medför att fastigheten inte kan avstyckas i flera delar. Fastighetsplanen togs fram i samband med detaljplanen och vann också den laga kraft 1997. Sammantaget är fastigheterna i kvarteret mycket skiftande i storlek. Storleken varierar mellan 800-1800 kvm. För detaljplanen gäller sammanlagt 6 olika fastighetsplaner.



En av 6 fastighetsplaner inom detaljplanen; fastighetsplan för kvarteret "Basfiolen".

Sökandes förslag

Planenheten mottog den 23 november 2020 en begäran om planbesked för rubricerad fastighet. Föreslagen markanvändning är bostadsanvändning. Sökande önskar göra en avstyckning av fastigheten Lännersta 1:723. Tomten anges vara stor med 1790 kvm så att två tomter på cirka 850-950 kvm kan tillskapas. Den nya tomten skulle bli en öppen, plan och lättbyggd villatomt som skulle smälta bra in i omgivningen och som enkelt kunde få en naturlig infart från Nimrodsvägen.



Sökandes förslag och exempel på hur en ny tomt kan se ut.

Planenhetens bedömning

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

Planens aktualitet

I gällande detaljplan har kommunen kommit fram till en lämplig markanvändning som fortfarande är aktuell. Detaljplanen togs fram inom ramen för en förnyelseplanering med inriktning mot permanent villabebyggelse. Den gällande detaljplanen reglerar en variation i tomtstorlekar för området. I detaljplaneprocessen gjordes en bedömning där de större fastigheterna som var lämpliga att avstycka då hade möjlighet att överväga en avstyckning. De fastigheter som tilläts avstycka fick betala en högre gatukostandsavgift än de fastigheter som inte tilläts avstycka.

Då gällande detaljplan vann laga kraft år 1997 kan det på sikt finnas skäl att se över planens aktualitet och de bestämmelser/byggrätter som planen medger. Detta bör dock ske för flera fastigheter inom planområdet och inte prövas för varje enskild fastighet. 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. Enligt plan- och bygglagen är dock lagstiftarens avsikt i första hand att planlägga sammanhängande områden, och inte enskilda fastigheter.

Lämplighetsbedömning

Aktuell fastighet förhåller sig till ett flertal fastigheter inom gällande detaljplan i fråga om tomtstorlek och beskaffenhet. Ett positivt planbesked skulle innebära ett principiellt beslut som i sin tur möjliggör att ytterligare ett antal fastigheter med liknande förutsättningar inom gällande detaljplan skulle kunna avstyckas för att tillskapa nya fastigheter. Ytterligare cirka 14 fastigheter har tomtstorlekar mellan 1700 och 2400 kvadratmeter inom detaljplanen. Uppskattningsvis finns det ett lika stort antal fastigheter mellan 1500-1700 kvm. Fastigheten Lännersta 1:723 är därför inte unik till sin karaktär utifrån det planenheten har att bedöma. Inom området bedöms det finnas ett flertal fastigheter som skulle kunna avstyckas.

Om samtliga dessa fastigheter tilläts en avstyckning det kunna leda till en förändring av områdets karaktär och bebyggelsestruktur. Förändringen skulle 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

Sökandens förslag bedöms inte ge några betydande konsekvenser ur ett brottsförebyggande perspektiv.



Riktlinjer för bedömning av planbesked

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har antagit nya 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. Vid ansökan om planbesked finns det behov att prioritera långsiktigt hållbara detaljplaner och planläggning för sammanhängande områden. 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 villafastighet tillskapas, vilket möjliggör en bostad som kan vara lämplig för en barnfamilj. Förslaget skulle innebära att befintlig tomtyta för lek och utevistelse minskar för aktuell fastighet.

Angela Jonasson
Biträdande planchef
Planenheten

Jonas Eriksson
Planarkitekt
Planenheten

Bilagor

- Sökandens ansökan