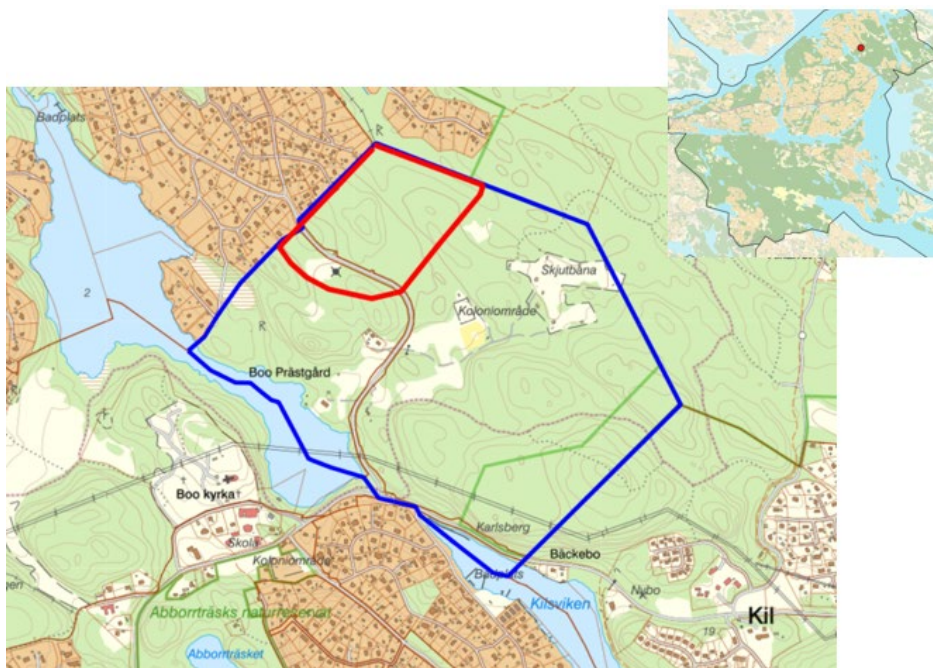


## Planbesked för del av fastigheten Ramsmora 1:1, Kummelnäsvägen i Boo

### 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 del av fastigheten Ramsmora 1:1.



*Det föreslagna delområdet inom fastigheten Ramsmora 1:1, där sökanden begär planbesked, visas med röd gräns. Fastigheten Ramsmora 1:1 visas med blå gräns. Den lilla bilden visar läget i kommunen.*



## Sammanfattning

Planenheten mottog den 18 februari 2019 en begäran om planbesked för del av fastigheten Ramsmora 1:1. Svenska kyrkan, Boo församling har inkommit med ansökan för delområde 1 och 2, inom fastigheten Ramsmora 1:1. Ansökan föreslår bostadsutveckling inom ett område som är angett som gles blandad bebyggelse i översiktsplanen. Förslaget omfattar sammanlagt omkring 300 bostäder, i småhus och i lägenheter i så kallade parkhus.

Översiktsplanen anger under önskvärd utveckling för området Hasseludden/Kummelnäs (Bg7) att området ska kunna bebyggas med ytterligare 350-400 bostäder i gällande och kommande detaljplaner, i huvudsak småhus på mark för befintlig fritidshusbebyggelse. Vid en genomgång av gällande och pågående detaljplaner innebär det att nya planerade bostäder redan inryms i det av översiktsplanen angivna spannet på 350-400 bostäder. Att det utöver dessa planerade nya bostäder skulle tillkomma ytterligare 280-305 bostäder bedömer, planenheten och enheten för strategisk stadsutveckling, inte vara förenligt med översiktsplanens inriktning för område Hasseludden/Kummelnäs (Bg7).

Förslaget kan också påverka den regionala gröstrukturen negativt. Förslaget bedöms inte tagit någon större hänsyn till områdets topografi, naturmiljö eller markförhållanden.

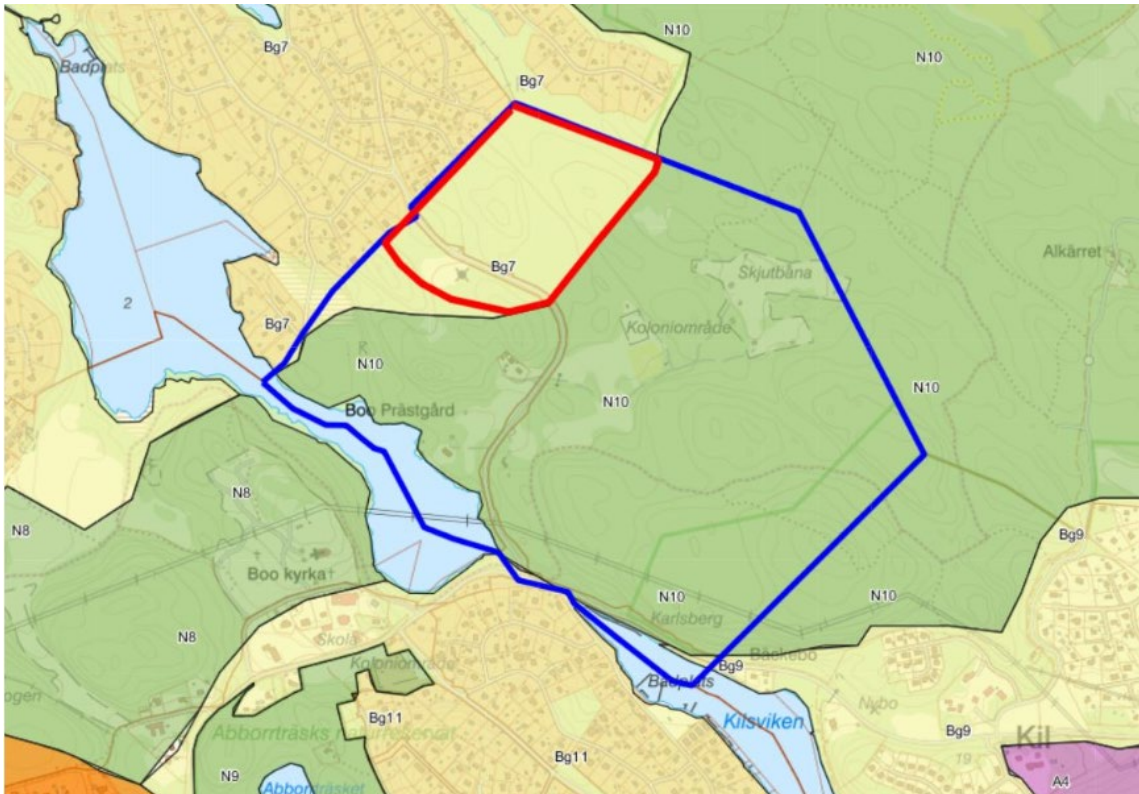
Sammantaget bedöms det därför inte lämpligt att påbörja ett planarbete enligt ansökan.

## Ärendet

### Bakgrund

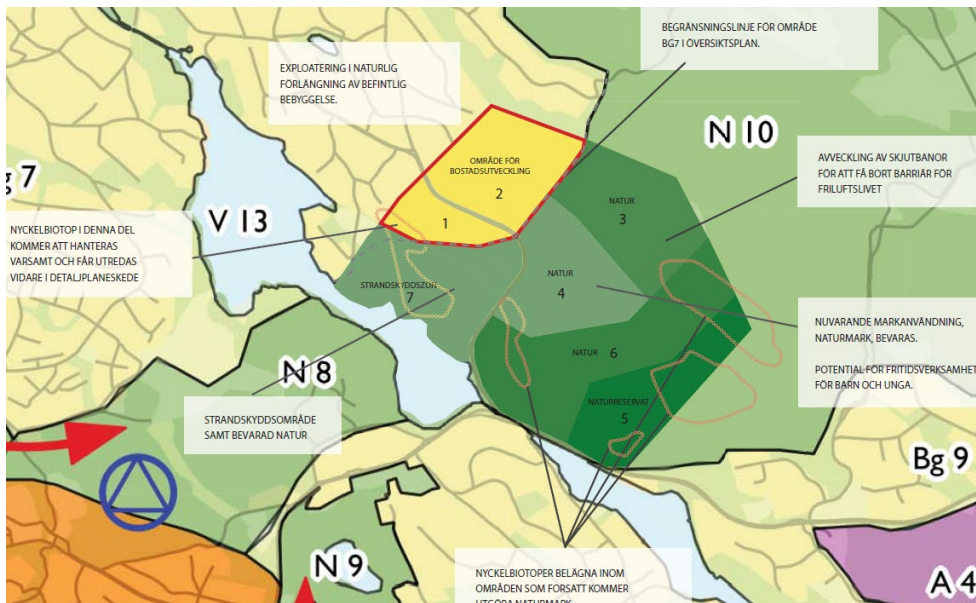
Den berörda fastigheten Ramsmora 1:1 är belägen i kommundelen Boo. Fastigheten omfattar cirka 97 hektar varav cirka 5 av dessa utgörs av vatten. Marken är inte detaljplanelagd. I kommunens översiktsplan från 2018 ligger berörd fastighet till största del inom den områdesvisa beteckningen N10 som anger natur och större rekreativ område. Den norra och nordvästra delen av fastigheten, som ansökan handlar om, är en del av området Hasseludden/Kummelnäs (Bg7) i översiktsplanen och anges som "gles blandad bebyggelse", se karta nedan.

Inriktningen för områden för gles blandad bebyggelse är en bebyggelse som domineras av bostäder men som även kan innehålla handel, kontor, skolor, förskolor, och andra verksamheter som inte innebär betydande störning, samt grönområden och nödvändig infrastruktur. Dessa områden har idag en låg exploateringsgrad med friliggande småhus, radhus och låga flerbostadshus. Enligt översiktsplanen bör denna karaktär i huvudsak bibehållas även om förtätning är möjlig på många håll. Inriktningen bör vara en bebyggelsehöjd på högst två våningar, men enstaka högre hus kan vara möjliga i vissa lägen.



*Kartan visar lämplig markanvändning enligt översiktsplanen. Fastigheten Ramsmora 1:1, visas med blå gräns, och delområde 1 och 2 redovisas med röd gräns.*

Markägaren och sökande Svenska kyrkan, Boo församling, har gjort en utredning av olika delområden inom fastigheten Ramsmora 1:1. Den föreslagna bostadsutvecklingen avses inom delområde 1 och 2, se karta som inlämnats i ansökan nedan. Som underlagskarta har översiktsplanens markanvändningskarta använts.

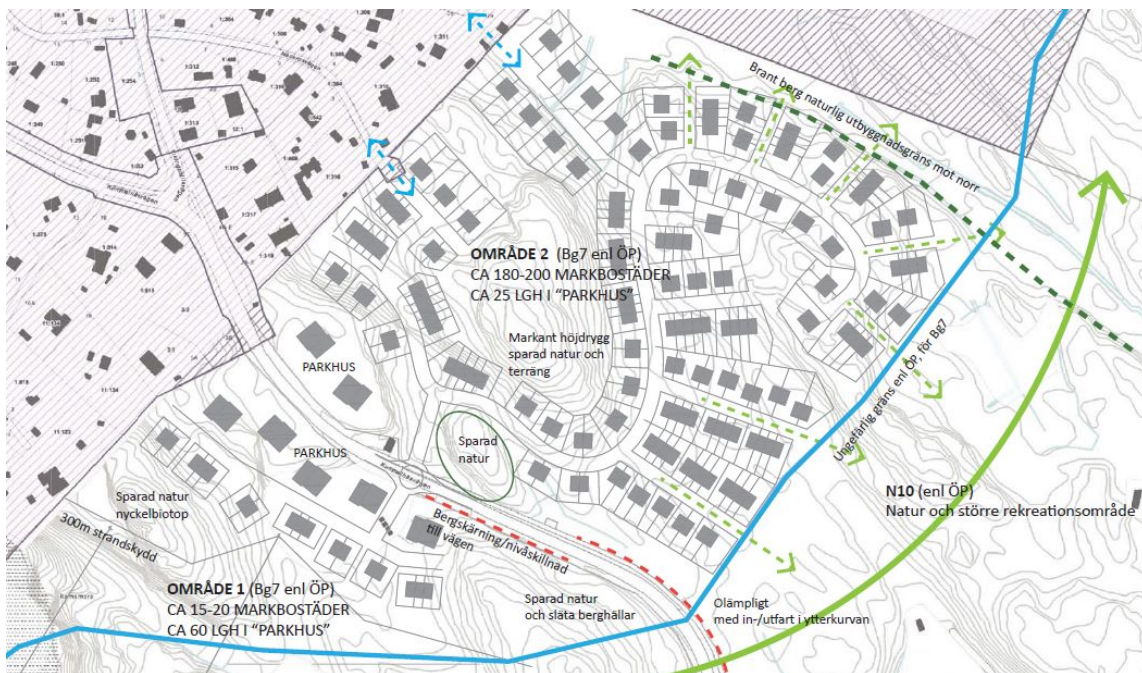


## Tidigare ansökan om planbesked

Under 2018 inkom Boo församling med en ansökan om planbesked för bostadsändamål, i huvudsak inom samma område som ansökan nu omfattar. Ansökan om planbesked återkallades dock vid det tillfället.

## Sökandes förslag

Planenheten mottog den 18 februari 2019 en begäran om planbesked för del av rubricerad fastighet Ramsmora 1:1. Enligt ansökan har 7 olika delområden identifierats inom fastigheten, varav två av delområdena föreslås för bostadsutveckling. Område 1, väster om Kummelnäsvägen, föreslås för cirka 15-20 småhus (angivet som markbostäder i ansökan) och cirka 60 lägenheter i så kallade parkhus. Område 2, öster om Kummelnäsvägen, föreslås kunna omfatta 180-200 småhus, och cirka 25 lägenheter i parkhus. Detta ger sammantaget på båda sidorna om Kummelnäsvägen ett förslag på cirka 280-305 bostäder.



*Tänkbar situationsplan för bostadsbebyggelse enligt sökandens ansökan.*

## Planenhetens bedömning

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

Förslaget överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan från 2018 eftersom det föreslagna området för bostadsutveckling ligger inom område Hasseludden/Kummelnäs (Bg7), benämnt som gles blandad bebyggelse. Översiktsplanen anger under önskvärd utveckling för Hasseludden/Kummelnäs (Bg7) att hela området ska kunna bebyggas med ytterligare 350-400 bostäder i gällande och kommande detaljplaner, i huvudsak småhus på mark för befintlig fritidshusbebyggelse. Vid en genomgång av gällande och pågående detaljplaner innebär det att nya planerade bostäder redan inryms i det av översiktsplanen angivna spannet på 350-400 bostäder. Att det utöver de nya planerade



bostäderna skulle tillkomma ytterligare 280-305 bostäder bedömer, planenheten och enheten för strategisk stadsutveckling, inte vara förenligt med översiktsplanens inriktning för område Bg7. Den föreslagna bebyggelsestrukturen skiljer sig dessutom avsevärt gentemot förnyelseområdenas struktur, som har relativt stora tomter.

Sett i ett helhetsperspektiv så planeras för ett stort antal med bostäder på andra håll i kommunen och som är bättre lämpade sett till geografiskt läge samt närhet till turtät kollektivtrafik och service.

Det aktuella området ingår i en värdekärna i den regionala grönstrukturens Nacka-Värmdökil. Den regionala grönstrukturen pekar ut större sammanhängande och regionalt intressant grönstruktur som har ett värde för natur, kultur och rekreation. I Nackas grönstrukturprogram från 2011 är området utpekad som ett ströv- och utflyktsområde. Det ingår också i det större gröna samband som kopplar samman Velamsund och Skarpnäs. Området har en strategisk placering i kopplingen mellan dessa områden. I Länsstyrelsens utredning om grön infrastruktur från 2018 ingår även området som en del av ett regionalt habitatnätverk för barrskogslevande arter.

### **Lämplighetsbedömning**

Förslaget är övergripande redovisat med en tänkbar situationsplan för bostadsbebyggelse. Någon större hänsyn bedöms inte tagits till områdets topografi, naturmiljö eller markförhållanden. Området är för Nacka ett typiskt sprickdalslandskap, med morän och berg i dagen i högre belägen terräng. Sprickdalarna sträcker sig i nordvästlig-sydöstlig riktning och knutet till den lägre terrängen med sank och blöt karaktär kan det förväntas olika lerjordar. Det finns också lågpunkter inom det föreslagna planområdet, vilket i kombination med lerjordar kan vara tekniskt svårt att klara med bland annat grundläggning och dagvattenhantering. Sådana platser kan ur allmän synpunkt vara olämplig att bebygga. En utbredd exploatering inom delområde 1 och 2, förutom vid den högst belägna hållmarken i delområde 2, kan inte på redovisat underlag bedömas lämpligt.

### **Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv**

Beslut om negativt planbesked bedöms inte ge några 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 eftersom planansökan inte kan bedöms vara förenlig med översiktsplanen. Förslaget syftar inte heller till samhällsnyttig



verksamhet eller utveckling av kommersiell verksamhet eller för en befintlig verksamhets fortlevnad. 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**

Beslut om negativt planbesked bedöms inte ge några konsekvenser för barn.

Planenheten

Angela Jonasson  
Biträdande planchef

Jonas Eriksson  
Ansvarig planarkitekt

### **Bilagor**

- Sökandens ansökan/utredning
- Sökandens bemötande av tjänsteskrivelse