

## Planbesked för 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 för avsikt att inleda planarbete för del av Ramsmora 1:1, i enlighet med tidigare beslut den 4 juni 2019 § 124.



*Röd linje illustrerar fastighetsgräns för fastigheten Ramsmora 1:1. Blå linje illustrerar planbeskedets ungefärliga placering inom fastigheten. Den mindre kartan visar området läge i kommunen.*



## Sammanfattning

Planenheten mottog den 12 mars 2020 en begäran om planbesked för rubricerad fastighet. Begäran avser att komplettera det planbesked som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 4 juni 2019 § 124. Nämnden beslutade om positivt planbesked. Sökandens förslag till bostadsbebyggelse söder om Kummelnäsvägen överensstämmer med tidigare förslag till bebyggelse enligt det tidigare beslutet. När det gäller området norr om Kummelnäsvägen föreslås ett reviderat förslag. Förslaget ligger inom en sammanhängande och regionalt intressant grönstruktur och planenheten bedömer att förslaget inte är förenlig med översiktsplanen. Planenheten bedömer vidare att det inte är lämpligt att i en planprocess pröva ett större område för bostadsbebyggelse än den yta som nämnden tidigare beslutat om.

## 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. Planbeskedet omfattar del av fastigheten och utgörs av två områden belägna söder, respektive norr, om Kummelnäsvägen.

Området är ett för Nacka 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. Aktuella markområden utgörs av barr/blandskog med höjdskillnader. Ytorna utgör de mer plana markområdena och angränsar till brantare höjder. Inom aktuellt markområde söder om Kummelnäsvägen ligger en yta som idag används som upplag.

Enligt kommunens översiktsplan är aktuellt markområde söder om Kummelnäsvägen, samt del av markområdet norr om vägen, en del av området Hasseludden/Kummelnäs. Området anges i översiktsplanen som ”gles blandad bebyggelse”. 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. Den andra delen av markområdet norr om vägen ligger inom ett område i översiktsplanen som anger natur och större rekreationsområde. Ytorna är inte detaljplanelagda.

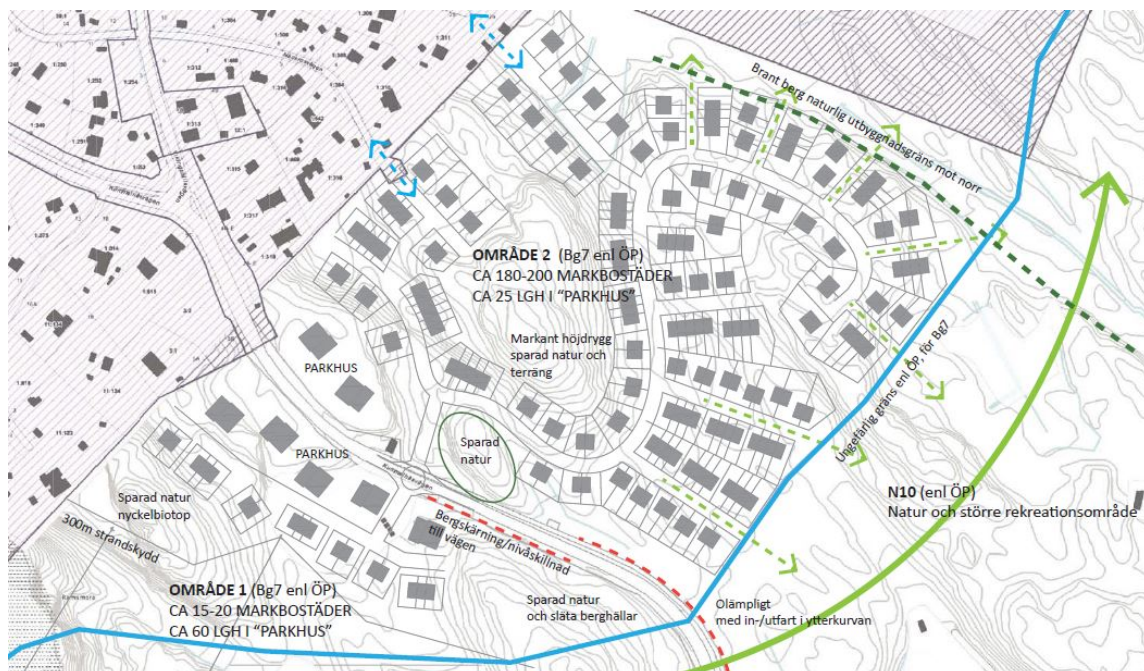
Det aktuella markområdet ingår i en värdekärna i den regionala grönstrukturens Nacka-Värmdökil. Den regionala grönstrukturen pekar ut större sammanhängande och regionalt intressant grönstruktur som har ett värde för natur, kultur och rekreation. I Nackas grönstrukturprogram från 2011 är området utpekade 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.

### Tidigare ansökan om planbesked

Under 2018 inkom fastighetsägaren med en ansökan om planbesked för bostadsändamål inom fastigheten. Ansökan om planbesked återkallades dock vid det tillfället.

Planenheten mottog den 18 februari 2019 en begäran om planbesked för del av fastigheten Rams Mora 1:1. Enligt ansökan föreslogs bostadsutveckling norr samt söder om Kummelnäsvägen. Sammantaget föreslogs cirka 300 bostäder i form av småhus samt flerbostadshus.



*Sökandes förslag, enligt tidigare ansökan om planbesked*

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 4 juni 2019 § 124 att pröva åtgärden i en planprocess. Enligt beslutet ska sökandes förslag på södra sidan om Kummelnäsvägen ingå i planarbetet. Enligt beslutet ska det vidare prövas om en mindre yta närmast vägen norr om Kummelnäsvägen är lämplig för småskalig bebyggelse. Enbart villabebyggelse och eventuellt radhusbebyggelse ska tillåtas. Beslut att anta planförslaget bedömdes kunna fattas kvartal 4 2023.



*Bilaga till beslutet den 4 juni 2019 § 124 gällande omfattning av kommande planarbete.*

### Sökandes förslag

Planenheten mottog den 12 mars 2020 en begäran om planbesked för rubricerad fastighet. Sökande är Boo församling. Begäran avser att komplettera den begäran om planbesked som inkom från sökanden den 18 februari 2019 och beslutades den 4 juni 2019. Föreslagen markanvändning är bostäder. Sökandes förslag till bostadsbebyggelse söder om Kummelnäsvägen överensstämmer med tidigare förslag till bebyggelse enligt tidigare beslut om planbesked. När det gäller området norr om Kummelnäsvägen föreslås ett reviderat förslag. Sökande framför att hänsyn har tagits till naturvärden och topografi med inriktning att sprängningar ska undvikas. Förslagen bebyggelse utgörs av småskalig bebyggelse med parhus samt radhus. Bebyggelsen är enligt sökande placerad på gamla kalhyggen och slyskog. Förslaget utgör cirka 120 bostäder.



*Sökandes förslag söder och norr om Kummelnäsvägen. Svart streckad linje utgör gräns enligt kommunens översiktsplan. På norra sidan gränsen anges område för gles blandad bebyggelse och på södra sidan anges område för natur.*

## Planenhetens bedömning

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

### Översiktlig planering

Föreslagen bebyggelse överensstämmer inte med intentionerna i kommunens översiktsplan från 2018. Bebyggelsen föreslås delvis inom mark som i översiktsplanen anges som natur och större rekreationsområde. Föreslagen bebyggelse ligger i övrigt inom det område som i översiktsplanen benämns som gles blandad bebyggelse. Översiktsplanen anger att område Hasseludden/Kummelnäs 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 350–400 bostäder. Att det utöver de planerade bostäderna skulle tillkomma ytterligare cirka 125 bostäder bedömer planenheten inte vara förenligt med översiktsplanens inriktning för område Hasseludden/Kummelnäs. Den föreslagna bebyggelsestrukturen skiljer sig dessutom gentemot förnyelseområdenas struktur, som har relativt stora tomter.

### Lämplighetsbedömning

Bebyggelsen föreslås inom en större sammanhängande och regionalt intressant grönstruktur som har ett värde för natur, kultur och rekreation. Planenheten bedömer att det inte är lämpligt att ta markytan i anspråk för bebyggelse i enlighet med sökandes förslag. Förslaget innebär en ö med bebyggelse norr om Kummelnäsvägen inom obebyggd naturmark, vilket bedöms negativt för spridningssambanden på platsen. Tidigare beslutat planbesked innebär ett mer begränsat markintrång på ytor som delvis är redan i anspråkstagna. Sökandes förslag innebär även ett mindre effektivt resursutnyttjande, då bebyggelse är placerad längre ifrån befintligt bostadsområde.

### Pågående planering

Det beslut miljö- och stadsbyggnadsnämnden tog den 4 juni 2019 § 124, innebär att förslag till bebyggelse i enlighet med nämndens inriktning ska prövas i en planprocess. I samband med planarbetet ska en närmare avgränsning och omfattning av bebyggelsen utredas. Planenheten bedömer att det inte är lämpligt att i en planprocess pröva ett större område för bostadsbebyggelse än den yta som nämnden tidigare beslutat om.

### Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Om sökandes förslag genomförs kommer fler bostäder innebära fler människor på platsen i rörelse, vilket kan bidra till en ökad upplevd trygghet på platsen.

### 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, då sökandes förslag inte bedöms vara förenligt med översiktsplanen. Planenheten bedömer att det inte är lämpligt att i en planprocess pröva ett större område för bostadsbebyggelse än den yta som nämnden tidigare beslutat om.

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 kommer ytor tas i anspråk som idag kan användas för rekreation och lek, vilket kan vara negativt för barn. Fler barnfamiljer ges möjlighet till en bostad med tomtyta för lek och med nära tillgång till skogs- och naturmarker, vilket kan vara positivt för barn.

Planenheten

Angela Jonasson  
Biträdande planchef  
Planenheten

Tove Mark  
Planarkitekt  
Planenheten

### **Bilagor**

- Sökandens skrivelse
- Protokollsutdrag MSN den 4 juni 2019 § 124