

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

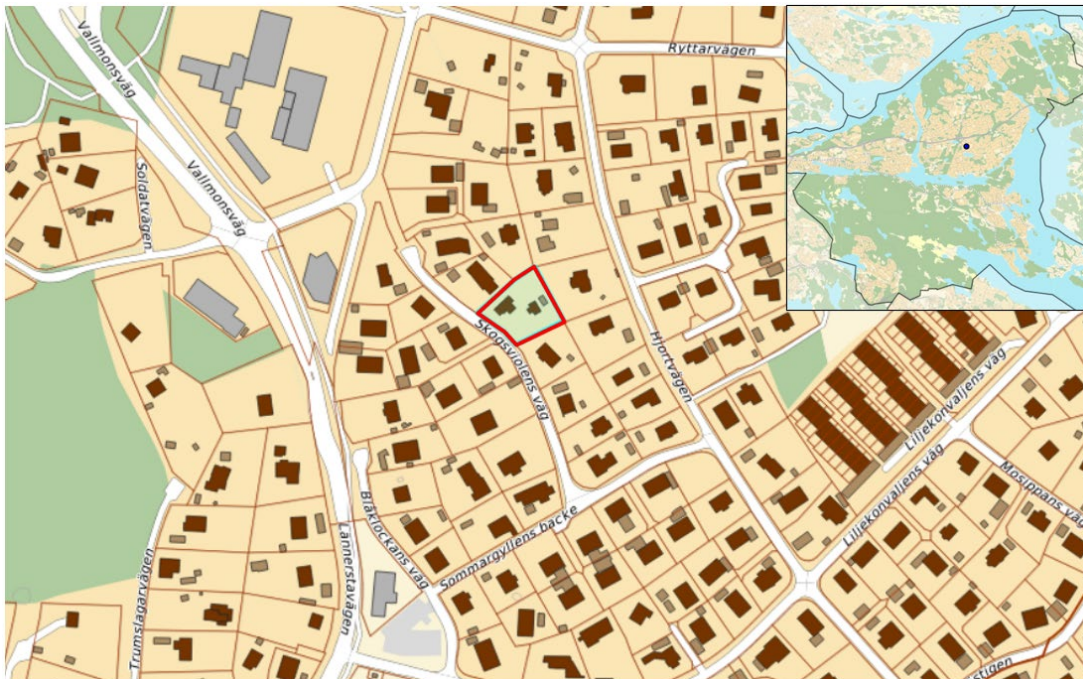
2022-04-29  
TJÄNSTESKRIVELSE  
MSN 2022/6

## Planbesked för fastigheten Lännersta 3:7, Skogsviolens väg 8 i Boo

### Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att det är 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 3:7.



Röd markering motsvarar planbeskedets omfattning och den lilla kartan visar läge i kommunen.

## Sammanfattning

Planenheten mottog den 31 december 2021 en begäran om planbesked för fastigheten Lännersta 3:7. Fastighetsägaren önskar att ett planarbete inleds för att möjliggöra att fastigheten kan delas till två villafastigheter. Planenheten bedömer att förslaget inte är lämpligt att pröva i en planprocess. Inom planområdet som omfattar 81 villafastigheter finns 16 stycken fastigheter som har en större fastighetsstorlek än Lännersta 3:7. 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 3:7 är belägen på Skogsviolens väg 8, i Lännersta, Boo. Området som fastigheten ligger inom utgörs till största delen av småhus i kuperad terräng. Villafastigheterna inom planområdet har en areal mellan 693 kvadratmeter och 1714 kvadratmeter. Den aktuella fastigheten Lännersta 3:7 har en areal på 1395 kvadratmeter.

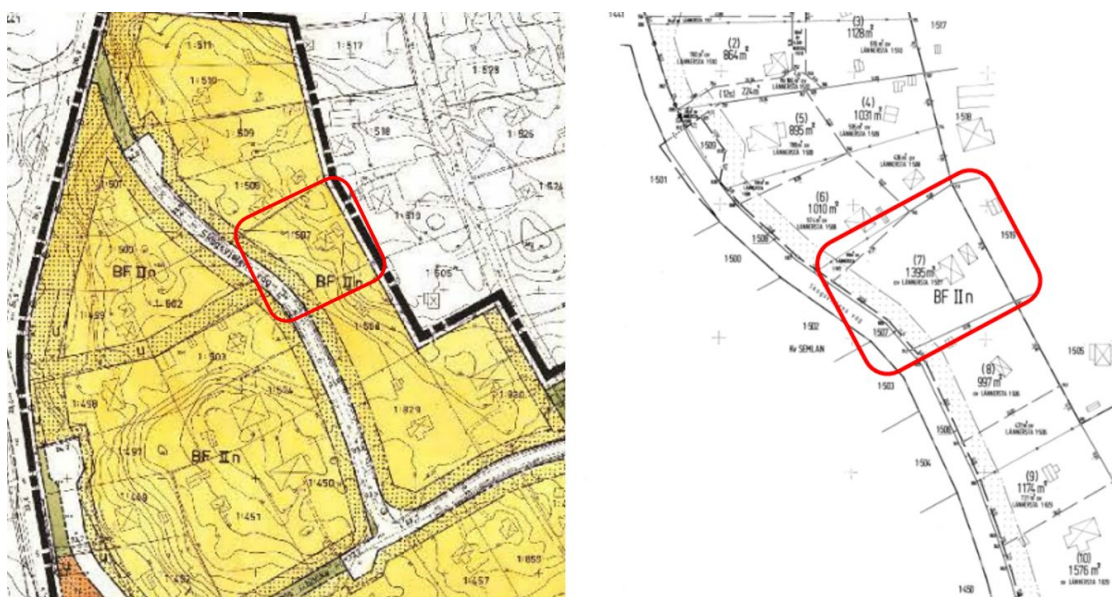
På fastigheten finns en villa utförd i 1,5-våningsplan och en komplementbyggnad. Huvudbyggnaden har en byggnadsarea på omkring 125 kvadratmeter BYA (area som en byggnad upptar på marken). På fastigheten finns även en komplementbyggnad i form av ett äldre fritidshus i ett plan som har en byggnadsarea på cirka 47 kvadratmeter. I övrigt är tomten bevuxen med flera större träd. Höjdskillnaden från Skogsviolens väg till den högsta punkten inom fastigheten är cirka 8 meter.



Enligt de områdesvisa riktlinjerna som anges i översiktsplanen för Nacka från 2018, anges berört område utgöra gles blandad bebyggelse. Området ligger inom Södra Boo (Bg11) och för den

berörda nordvästra delen anges utvecklingen att ingen förändrad markanvändning planeras men att enstaka kompletteringar kan bli aktuella.

Gällande detaljplan för den aktuella fastigheten är stadsplan 245 för del av Lännersta, som vann laga kraft 1974, genomförandetiden har gått ut. Detaljplanen omfattar 81 villafastigheter. För fastigheten gäller även tomtindelning för kvarteret Kakan, som fastställdes 1975-03-15. Tomtindelningsplanen fastställer nuvarande fastighetsindelning inom denna del av detaljplanen. Inom detaljplanen finns det totalt 12 tomtindelningsplaner.



Markerat i bilderna visas fastigheten och den vänstra bilden visar gällande detaljplan och den högra gällande tomtindelningsplan.

I plankartan anges planbestämmelse BFII n för fastigheten. Det innebär bostadsändamål där huvudbyggnad ska vara fristående. Huvudbyggnad medges i en våning med högst 185 kvadratmeter BYA eller i två våningar med högst 110 kvadratmeter BYA. Vind får inte inredas och garagebyggnad får uppta högst 40 kvadratmeter BYA. Huvudbyggnad får endast ha en bostadslägenhet och i gårdsbyggnad får bostad inte inredas.

### Sökandes förslag

Planenheten mottog den 31 december 2021 en begäran om planbesked för rubricerad fastighet. Rådgivning har pågått mellan planenheten och sökande varför handläggningstiden tagit mer än 4 månader sedan ansökan inkom.

Föreslagen markanvändning är bostadsanvändning. Sökande önskar ett planarbete inleds för att möjliggöra att fastigheten kan delas till två fastigheter med varsitt enfamiljshus, en avstyckning. Fastigheten är bebyggd med en villa idag och avsikten är att bygga en till.



Sökandes ritning och förslag på hur fastigheten kan delas, gul linje visar hur tomten skulle kunna delas.

### 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 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, med hänsyn till områdets topografi och andra förutsättningar. Fastighetsindelningen inom detaljplanen bestämdes i tomtindelingsplaner och har resulterat i en variation av tomtstorlekar i området.

Då gällande detaljplan samt tillhörande tomtindelingsplan vann laga kraft år 1975 kan det på sikt finnas skäl att se över planens aktualitet och de bestämmelser/byggrätter som planen medger. Det 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 16 fastigheter inom detaljplanen har större tomtstorlekar än aktuell fastighet, det vill säga från 1395 kvadratmeter upp till 1714 kvadratmeter. Fastigheten Lännersta 3:7 är därför inte unik till sin karaktär, gällande areal och topografi, utifrån det planenheten har att bedöma.

Om samtliga 16 fastigheter skulle visa sig lämpliga att stycka av skulle 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**

En ytterligare villatomt i området bedöms inte medföra några konsekvenser ur ett brottsförebyggande perspektiv.

### **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. 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 ytterligare en villatomt för en eventuell barnfamilj tillskapas i området.

## Bilagor

- Sökandes ansökan

Susanne Werlinder  
Enhetschef  
Planenheten

Angela Jonasson  
Gruppchef Nacka  
Planenheten

Jonas Eriksson  
Planarkitekt  
Planenheten