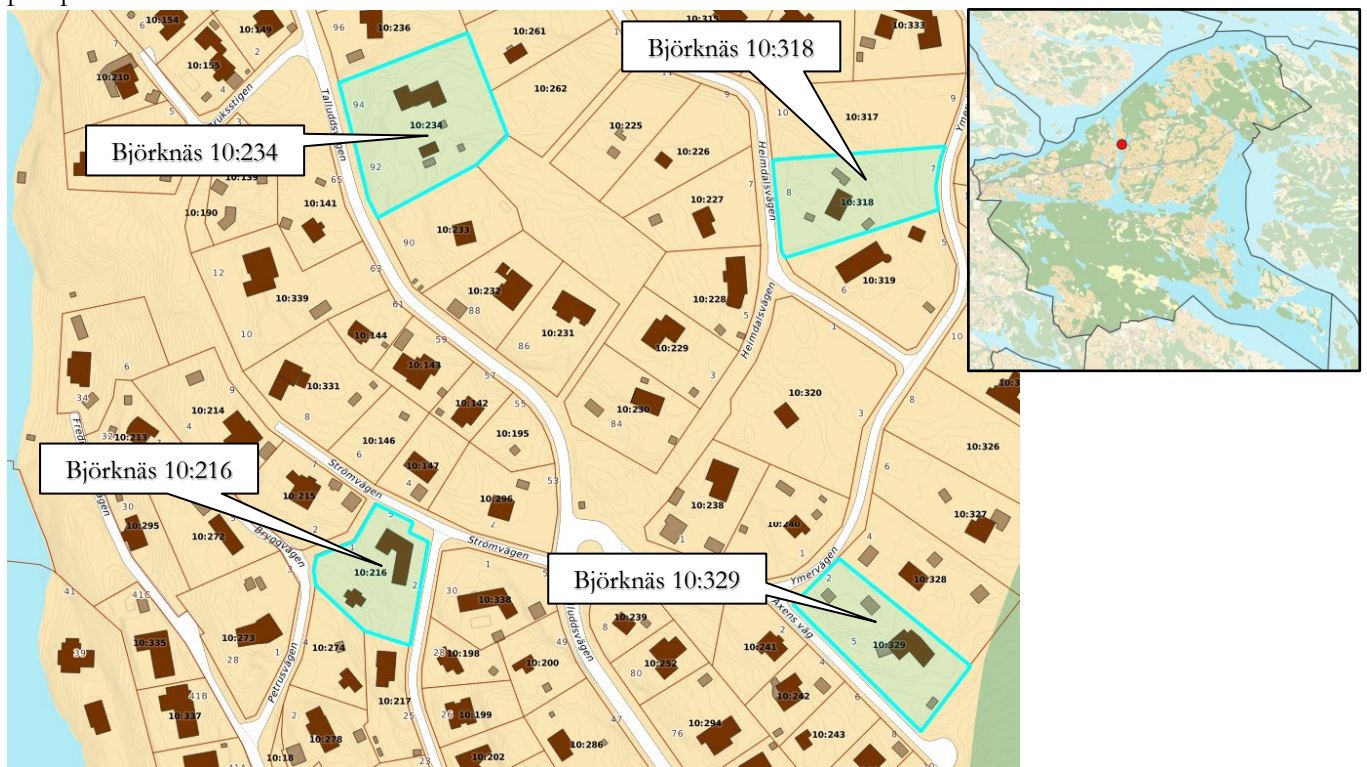


2023-03-24  
TJÄNSTESKRIVELSE  
MSN 2022-00157

## Planbesked för fastigheterna Björknäs 10:216, 10:234, 10:318 och 10:329, Njordvägen 27, Talluddsvägen 92, Heimdalsvägen 8, Axens väg 5 i Boo

### Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att det är inte är lämpligt att pröva åtgärden i en planprocess.



Markeringar motsvarar planbeskedets omfattning och läge i kommunen.

## Sammanfattning

De fyra sökandena fastigheterna Björknäs 10:216, 10:234, 10:318 och 10:329 önskar avstycka sina respektive fyra fastigheter till åtta. Föreslagen markanvändning är bostadsändamål. Planenheten bedömer att förslaget inte är lämpligt att pröva i en planprocess.

I gällande detaljplan har kommunen kommit fram till en lämplig markanvändning som fortfarande är aktuell. I detaljplanens syfte står att ”områdets speciella kvaliteter i landskapsbild och bebyggelsemiljö ska bevaras och skyddas och avstyckningar ska generellt inte vara tillåtet”. Ingen minsta tomtstorlek är angiven utan i stort sett dåvarande fastighetsindelningar behövs vid detaljplanens tillkomst 2006 genom en bestämmelse om högsta antal tillåtna fastigheter per kvarter. De sökande fastigheterna bedöms inte unika varken till karaktär eller storlek i området.

Ett positivt planbesked skulle innebära ett principiellt beslut och kan ge kumulativa effekter då fler bedöms få möjlighet till avstyckning inom planområdet. Detta skulle påverka områdets karaktär och bebyggelsestruktur samt till exempel dagvatten och trafikflöden. Planenheten föreslår ett negativt planbesked eftersom möjligheter att avstycka i annat fall ska ses över och planläggas i ett sammanhängande område, och inte för enskilda fastigheter.

## Ärendet

### Bakgrund

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har tidigare fattat beslut om planbesked för enskilda fastigheter i Lilla Björknäsområdet, vars önskemål har handlat om avstyckning och möjlighet till ytterligare byggrätt för bostadsändamål. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden gav ett negativt planbesked 2013 för en av de aktuella fastigheterna Björknäs 10:234 (och 10:235), inom Detaljplan 283 (Lilla Björknäs etapp 1), MSN 2013/64-214. Vidare gav nämnden ett negativt planbesked 2017 för fastigheten Björknäs 1:417 inom samma detaljplan, MSN 2017/103, § 214.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden gav däremot ett positivt planbesked 2019 för fastigheten Björknäs 10:124 inom samma detaljplan (Lilla Björknäs etapp 1), MSN 2019/14, § 97. Tjänsteskrivelsen föreslog ett negativt beslut mot bakgrund av aktuell detaljplan och gällande riktlinjer, medan nämnden menade att fastigheten hade förutsättningar för att ge ett positivt planbesked. Den nya detaljplanen (DP 673) vann laga kraft den 5 april 2022 och möjliggör en avstyckning av en enskild fastighet. Fastighetsägaren hävdade att det fanns två bostadsbyggnader på fastigheten vid den tidigare planläggningen, detta gick dock inte att styrka genom kommunens arkiv eller handlingar hörande till planarbetet. Se bilagda beslut om planbesked.

## Gällande planer och övergripande intressen

Lilla Björknäs utgör ett område som är kraftigt kuperat och bebyggelsen klättrar upp mot höjderna. En stor del av området består av berg i dagen eller berg täckt av ett tunt jordlager. Trädvegetationen är gles i de högre belägna delarna men rikligare i dess lägre delar. Längs Skurusundet är stranden mestadels brant och därmed även svårtillgänglig.

Fastigheterna ligger inom Detaljplan 380 (Lilla Björknäs etapp 2), som vann laga kraft den 16 februari 2006 och där genomförandetiden på 15 år har gått ut. Detaljplanen är en så kallad förnyelseplan som innebar utbyggnad av kommunalt VA och omvandling av fritidshus till permanenta byggrätter. I detaljplanens syfte står att ”områdets speciella kvaliteter i landskapsbild och bebyggelsemiljö ska bevaras och skyddas och avstyckningar ska generellt inte vara tillåtet”. Ingen minsta tomtstorlek är angiven utan i stort sett dåvarande fastighetsindelningar behölls vid detaljplanens tillkomst genom en bestämmelse om högsta antal tillåtna fastigheter per kvarter. Det innebär att fastighetsindelningen inte ger utrymme för avstyckningar utan är låst till ett visst antal fastigheter (angivna till antal med fyrkant på plankartan). Fastigheternas storlek har på grund av bland annat topografi och vegetation därmed en stor variation.

I detaljplan 380 anges att huvudbyggnad ska uppföras friliggande och byggrätterna varierar utifrån möjlighet att utföra till exempel sluttningsvåning, inredningsbar vind och antal våningar. Därutöver gäller för området även en ändring, Detaljplan 399 (som tillåter vissa garagebyggnader på så kallad prickad mark som inte är avsedd att bebyggas) samt ytterligare en ändring, Detaljplan 511 (som reglerar att så kallade planstridiga byggnader som tillkommit i laga ordning innan detaljplanen vann laga kraft ska betraktas som planenliga).

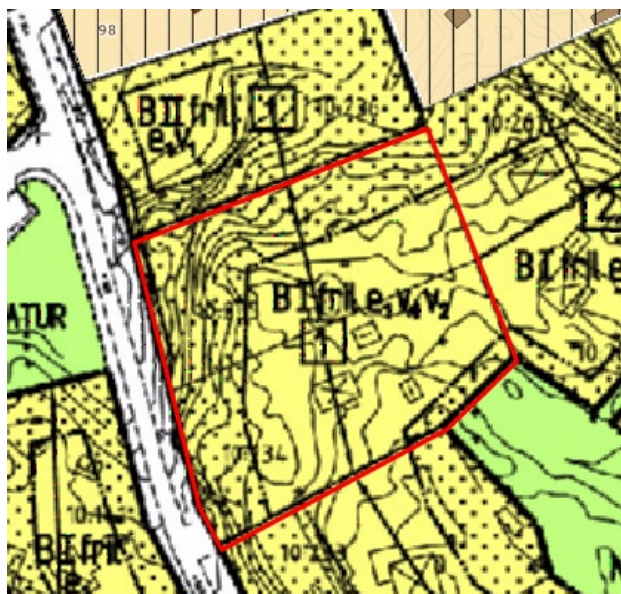
I närområdet har påbörjats ett planarbete (Detaljplan för Lilla Björknäs 3, fastigheterna Björknäs 10:104 m.fl. i Björknäs, planuppdrag 25 januari 2023, § 12) för ett fåtal fastigheter som ligger där en kraftledning fanns, vilken nu har markförlagts. Dessa har tidigare undantagits från planläggning inom Detaljplan 380. Syftet med planuppdraget för Lilla Björknäs 3 är att ge de fastigheter som fortfarande har fritidshus en permanent byggrätt för bostad, samt se över mark som inte får bebyggas närmast kraftledningsstråket (punktprickad och plusmarkerad).

Nacka översiktsplan 2018 anger ”gles blandad bebyggelse” för området. Fastigheten Björknäs 10:234 ligger inom riksintresset för kulturmiljövården Stockholms farled och inlopp (Nacka – Norra Boo – Vaxholm – Oxdjupet – Lindalssundet). Karaktäriserande är bland annat skärgårdslandskapet, sommarvillorna och bebyggelsestrukturen.

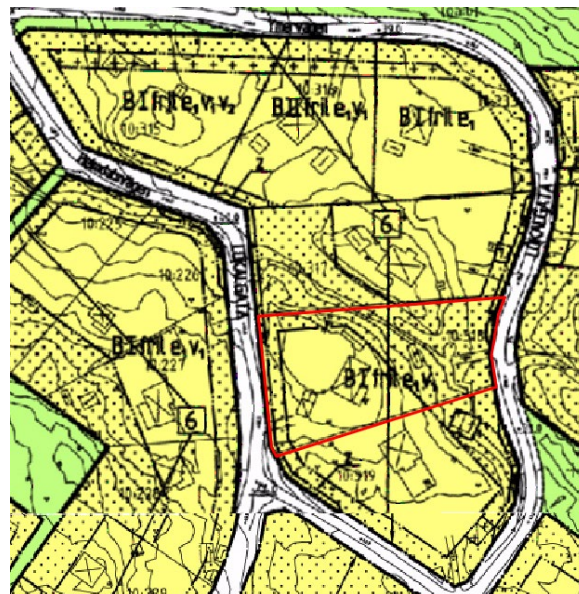
## Förutsättningar

De fyra fastigheterna har gemensamt att de är kuperade med höjdskillnader på cirka 6-10 meter. Tre av dem är även till stor del punktprickade, där bebyggelse ej medges. Tre av dem har möjlig angöring från två håll. En av fastigheterna, Björknäs 10:234, är betydligt större än övriga. Det beror på att den ursprungligen bestod av två fastigheter, men dåvarande fastighetsägare (ägarbyte

2013) ville slå samman dessa. Det innebar bland annat att endast en (1) vägavgift behövde erläggas. För att behålla befintlig fastighetsstruktur har som nämnts de flesta kvarter inom detaljplanerna i Lilla Björknäs en bestämmelse om högsta antal tillåtna fastigheter. Så är fallet för Björknäs 10:216, 10:318 och 10:329. Eftersom Björknäs 10:234 bestod av två fastigheter vid planläggningen har denna en bestämmelse som anger att den endast får utgöra en fastighet på grund av fastighetsägarens önskan. Vid en eventuell planändring måste planområdet inbegripa hela kvarteren. I det aktuella fallet berörs därmed 18 fastigheter. De fastigheter som inte har en begränsning av högsta antal fastigheter per kvarter har istället prickad mark som inte får bebyggas som täcker hela fastigheten förutom en liten yta som omfattar befintlig byggnad.



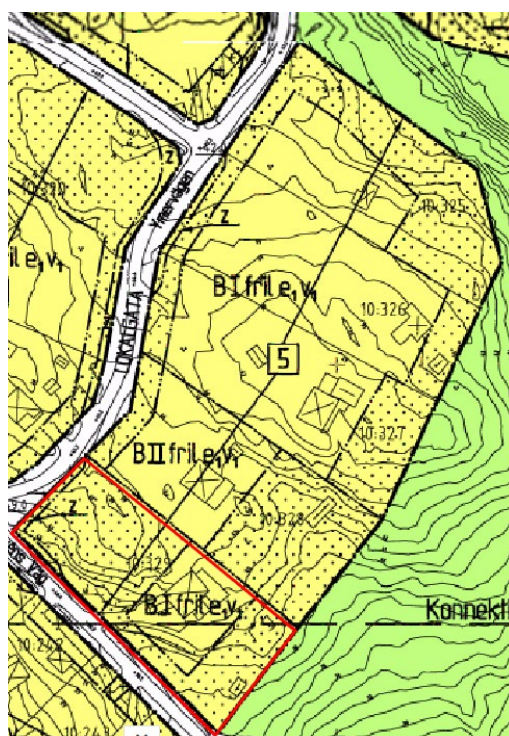
*Björknäs 10:234, 3501 kvadrater*



*Björknäs 10:318, 2434 kvadrater*



*Björknäs 10:216, 1826 kvadratmeter*



*Björknäs 10:329, 2377 kvadratmeter*

### Sökandes förslag

Planenheten mottog den 28 november 2022 en begäran om planbesked för Björknäs 10:216, 10:234, 10:318 och 10:329. Ansökan var komplett den 22 december 2022. Sökandena önskar avstycka sina fyra fastigheter till åtta. Föreslagen markanvändning är bostadsändamål.

Fastighetsägarna framför i huvudsak följande. Fastigheternas nivåskillnader medför naturliga och goda förutsättningar för avstyckning. Alla har redan idag två hus på tomten så bebyggelsestrukturen blir relativt oförändrad. Tre av de fyra fastigheterna kan angöras från två håll. Fastigheternas storlek blir vid avstyckning mellan 900 - 1700 kvadratmeter. Större delen av trädbeståndet som finns kommer kunna behållas. Det blir endast en mindre ökning av andelen hårdgjorda ytor.

## **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. När detaljplanen togs fram för området gjordes en bedömning av antal tomter, byggrätter med mera. I detaljplanens syfte står att ”områdets speciella kvaliteter i landskapsbild och bebyggelsemiljö ska bevaras och skyddas och avstyckningar ska generellt inte vara tillåtet”. Ingen minsta tomtstorlek är angiven utan i stort sett dåvarande fastighetsindelningar behölls genom en bestämmelse om högsta antal tillåtna fastigheter per kvarter.

Vid gällande detaljplans tillkomst behölls till exempel det smala vägnätet och planerades inte för förskolor, lek med mera med utgångspunkt från att området i huvudsak skulle bevaras. Ett positivt planbesked skulle innebära ett principiellt beslut och kan ge kumulativa effekter då fler bedöms få möjlighet till avstyckning inom kvarteret eller planområdet. Detta skulle påverka områdets karaktär, bebyggelsestruktur, infrastruktur och behov av förskolor med mera, som i så fall ska ses över och planläggas för ett sammanhängande område, och inte för enskilda fastigheter.

### **Lämplighetsbedömning**

Området präglas av mycket bevarad vegetation och stora tomter med kulturmiljövärden i den bevarade bebyggelsestrukturen. De fyra sökande fastigheterna är inte unika för området till sin karaktär, storlek eller beskaffenhet. Ett positivt planbesked skulle innebära ett principiellt beslut som bedöms strida mot gällande detaljplans syfte. Därutöver påverkas till exempel dagvatten genom mer hårdgjorda ytor samt ökade trafikflöden. Förutom fler huvudbyggnader tillkommer även ytterligare komplementbyggnader till exempel garage, friggebodar och attefallshus. En avstyckning innebär minskad vegetation och vanligtvis sprängning i ett kuperat landskap som detta. Sammantaget innebär det en förtätning som förändrar landskapsbilden. Ett positivt planbesked för fyra fastighetsägare gör det svårt att neka ytterligare fastighetsägare att göra avstyckningar vilket kan ge kumulativa effekter.

### **Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv**

Om sökandenas förslag genomförs bedöms det inte generera några betydande konsekvenser ut 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 avseende att vid behov av en förtätning bör byggrätter och fastighetsindelning ändras genom planläggning av ett större område i ett sammanhang. 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 ett negativt planbesked ger inga konsekvenser för barn. Ett positivt planbesked innebär fler bostäder vilket kan vara positivt för barn. Ett positivt planbesked innebär dock mindre tomter och därmed mindre lektytor samt ökad trafik, vilket kan vara negativt för barn.

## **Handlingar i ärendet**

- Tjänsteskrivelse den 24 mars 2023
- Sökandenas skrivelse
- Planbesked för Björknäs 1:234, MSN 2013/64
- Planbesked för Björknäs 1:417, MSN 2017/103, § 214
- Planbesked för Björknäs 10:124, MSN 2019/14, § 97

Susanne Werlinder  
Enhetschef  
Planenheten

Angela Jonasson  
Gruppchef Nacka  
Planenheten

Alexander Erixson  
Planarkitekt  
Planenheten