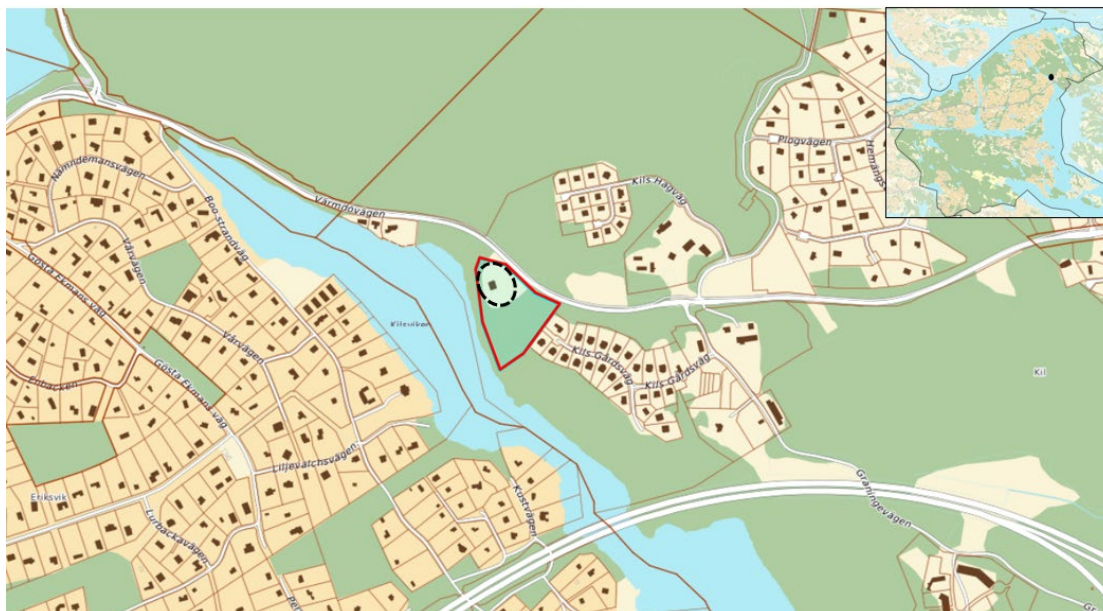


2024-05-02
TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr: MSN-2024-00051

Planbesked för fastigheten Kil 1:7, Värmdövägen 788 i Boo

Förslag till beslut

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



Röd markering visar fastigheten Kil 1:7 och svart streckning den ungefärliga berörda delen av fastigheten. Den mindre kartan visar fastighetens läge i kommunen.

Sammanfattning av ärendet

Planenheten mottog den 14 februari 2024 en begäran om planbesked för del av fastigheten Kil 1:7. Föreslagen markanvändning är bostadsanvändning och omfattar ett förslag med cirka 20 bostäder, i form av 10 radhus, 4 parhus och 2-3 lägenheter i en befintlig villa. En befintlig brygga föreslås utökas med båtplatser och en tillkommande badbrygga föreslås för allmänheten, men dessa åtgärder föreslås inom kommunal fastighet och prövas inte i ansökan. Fastigheten är kraftigt kuperad och det är en planare del omkring befintlig huvudbyggnad som föreslås för ny bebyggelse. Delar av den planare norra delen av tomten har tidigare fyllts ut och markområdet som förslaget omfattar är

inbäddad i grönska. Längs med Kilsviken sträcker sig en allmänt tillgänglig gångväg längs med stranden.

Förslaget överensstämmer inte med intentionerna i kommunens översiktsplan för delområdet Insjön, Bg9, som anger att ytterligare bebyggelse inte är planerad. Bebyggelseförslaget bedöms ha en hög täthet som avviker från bebyggelsestrukturen i Insjön. Östra sidan av Kilsviken uppfattas från sjösidan som relativt oexploaterad och ett genomförande av förslaget skulle påverka landskapsbilden negativt.

Inom fastigheten gäller strandskydd. Förslaget i ansökan omfattar markytor som troligen inte skulle kunna uppfylla särskilda skäl för upphävande strandskydd i alla delar. Den yta som anges ianspråktagen i ansökan bedöms preliminärt vara mindre. Förslaget bedöms i delar vara negativt för naturvärden på land.

Sammantaget bedöms att förslaget enligt ansökan om planbesked inte är lämpligt att pröva i en planprocess.

Ärendet

Bakgrund

Fastighetsägaren för Kil 1:7 inkom med en planansökan 24 september 2021 till planenheten. Den tidigare ansökan gällde ett förslag som omfattade cirka 27 bostäder inom fastigheten i form av parhus och radhus. Det tidigare förslaget innehöll två delområden varav delen kring den befintliga huvudbyggnaden var relativt lik det nuvarande förslaget. Men den tidigare ansökan innehöll också ett delområde för ett antal bostäder placerat uppe på berget som skulle nås via Kils gårdsväg. Under beredning av ärendet till miljö- och stadsbyggnadsnämnden kommunicerade planenheten tjänsteskrivelsen till sökande. Tjänsteskrivelsen föreslog negativt planbesked och sökande valde då att återkalla planansökan och beslut fattades därför aldrig av miljö- och stadsbyggnadsnämnden vid det tillfället.

Förutsättningar

Fastigheten Kil 1:7 är belägen vid nordöstra delen av Kilsviken, d.v.s. norr om Värmdöleden men direkt söder om Värmdövägen. Det är en relativt stor bostadsfastighet med en areal på 14 866 kvm. Fastigheten är bebyggd med en och en halv vånings villa med en byggnadsarea (byggnadens yta på marken) på cirka 205 kvm. Villan uppfördes 1909, ursprungligt som ett sommarhus. Framför huvudbyggnaden mot öster och mot Värmdövägen finns en uppfart samt en terrasserad gräsyta. Norr om uppfarten och terrasseringen finns en öppen yta.

Fastigheten är mycket kuperad. Mot söder sett från huvudbyggnaden klättrar terrängen kraftigt från + 9 meter till + 32 meter. Det finns kraftiga branter mot Värmdövägen och Kilsviken. Direkt sydöst om fastigheten ansluter det nya bostadsområdet Kils gårdsväg.

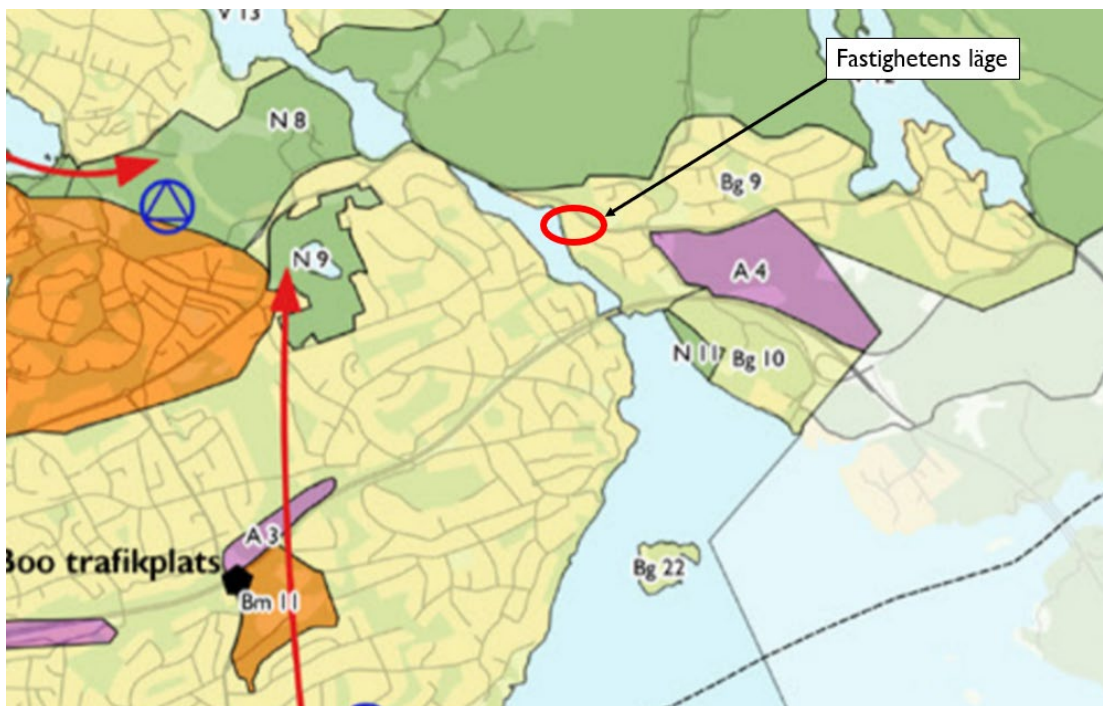


Bilden visar höjdskillnader inom och intill fastigheten.

Längs med Kilsviken finns en gångväg som är kantad med vegetationen bestående av buskage blandat med äldre lövträd, och marken ägs av kommunen. Bergspartiet består av blandskog och tallar i hållmarkskaraktär vid den högre terrängen. Längs gångvägen vid Kilsviken finns en brygga tillhörande fastigheten Kil 1:7.

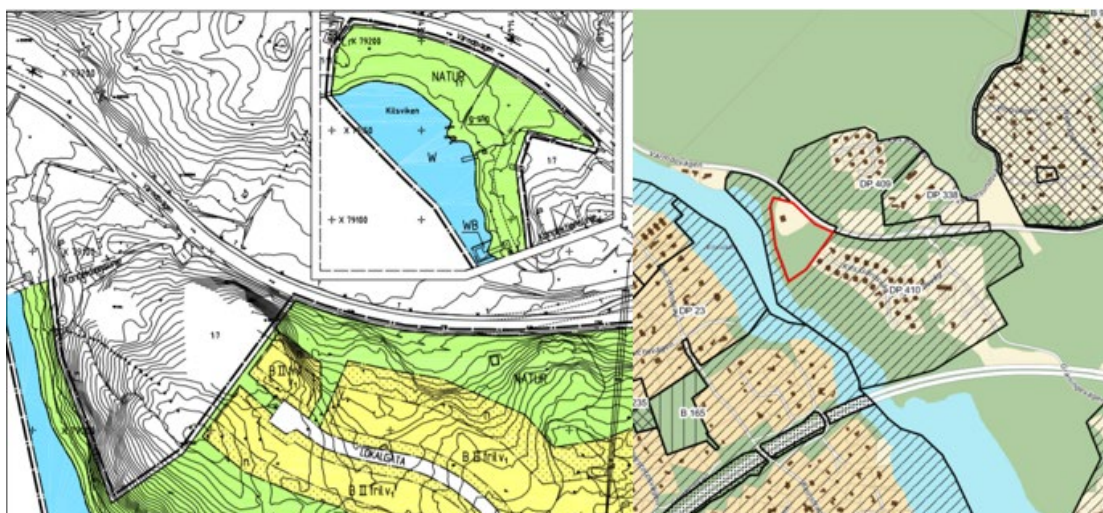
Gällande planer och övergripande intressen

Enligt de områdesvisa riktlinjerna som anges i översiktsplanen för Nacka från 2018, anges berört område utgöra gles blandad bebyggelse. Området ligger inom delområde Insjön, Bg9, och anges som ett område som är bebyggt med småhus av varierande ålder där ytterligare bebyggelse inte planeras.



Bilden visar översiktsplanens markanvändningskarta och delområde Insjön, Bg9, som fastigheten ligger inom.

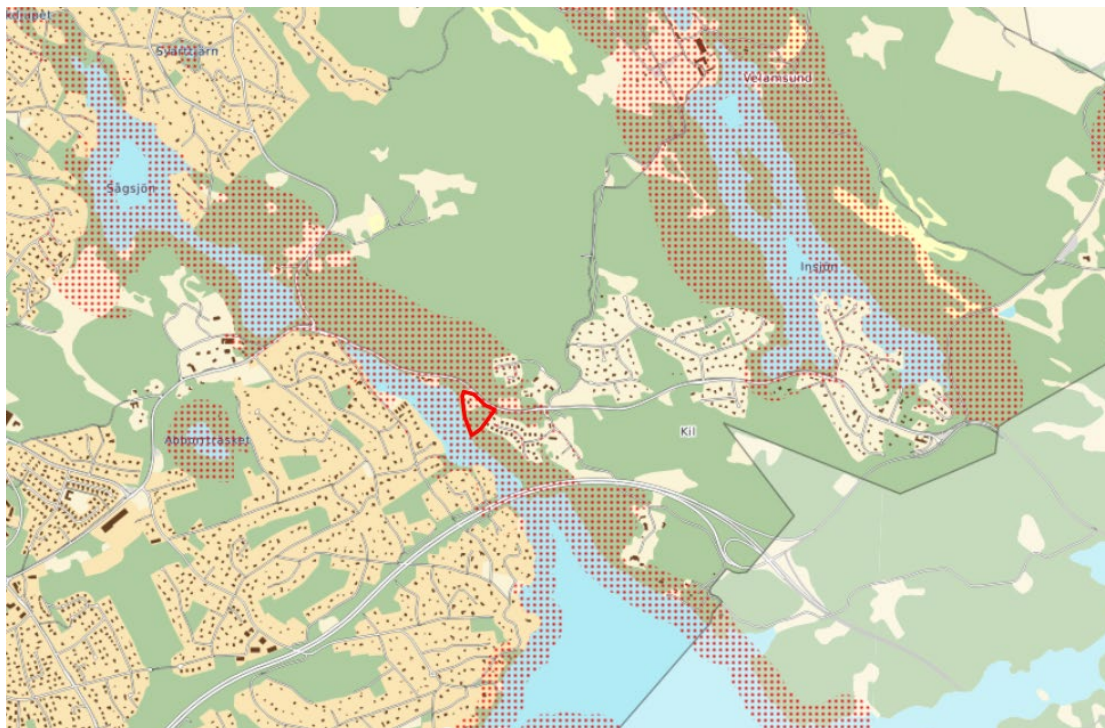
Fastigheten Kil 1:7 saknar detaljplan. Fastigheten är dock omgiven av detaljplan för del av Kil 1:1 söder om Värmdövägen (Dp 410), som vann laga kraft 2007-04-11. Genomförandetiden var 15 år, och gick ut 2022-04-11.



Bilden till vänster visar detaljplan för del av Kil 1:1 söder om Värmdövägen, och bilden till höger visar gällande detaljplaner med en skraffering. Av bilden till höger framgår att Kil 1:7 är planlös.

Utmed Kilsvikens östra sida finns områden där strandskyddet är utökat till 300 meter enligt beslut från Länsstyrelsen. Detta innebär att det inom hela fastigheten Kil 1:7 råder strandskydd.

Inom (omgivande) detaljplan för del av Kil 1:1 söder om Värmdövägen (Dp 410) gäller strandskydd inom allmän plats, naturmark. Inom detaljplanen är strandskyddet upphävt inom kvartersmark för bostäder. Strandskyddet inom denna detaljplan upphävdes med stöd av äldre lagstiftning, d.v.s. före 2009, innan de särskilda skälen preciserades. Inom detaljplanen finns vattenområden, WB-områden, vilket är bryggområde för intilliggande fastigheter, och där strandskyddet är upphävt. Fastigheten Kil 1:7 har en brygga inom ett sådant bryggområde inom detaljplanen men utanför fastigheten. Bryggområdet ligger på den kommunala fastigheten Kil 1:13. Av äldre ekonomisk karta verkar en brygga legat på platsen sedan långt tillbaka, d.v.s. innan det generella strandskyddets införande. Inom öppet vattenområde, W-område, råder strandskydd. Bilden nedan visar utbredningen av strandskydd sammantaget inom områden som är planlagda respektive inte planlagda.



Bilden visar den övergripande utbredningen av strandskydd inom planlagda områden respektive inte planlösa områden.

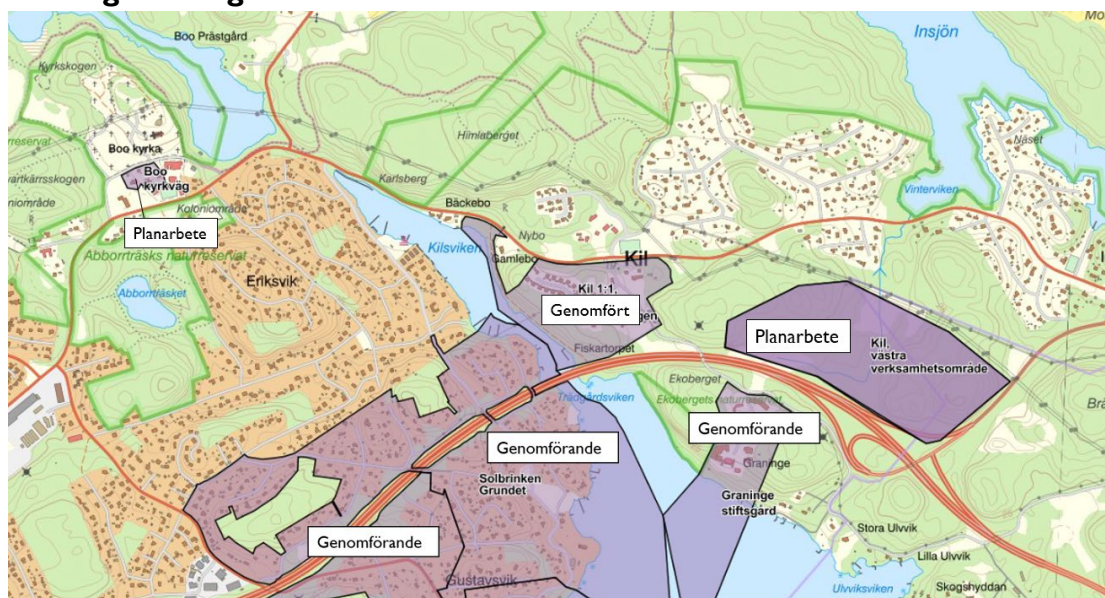
I översiktsplanen framgår det av beskrivningen av befintliga värden och intressen i delområdet Innsjön att det finns naturvärden klass 2 och 3, natur med höga upplevelsevärden, samt bostadsnära grönytor av betydelse. Avseende utveckling av mark och bebyggelse anges att området är bebyggt med småhus av varierande ålder. Ytterligare bebyggelse planeras inte.

Av de digitaliserade planeringsunderlag som finns för fastigheten framgår att fastigheten ingår i ett ekologiskt kärnområde. Det finns också flera olika spridningssamband indikerade längs med Kilsviken (d.v.s. inom och i direkt anslutning till fastigheten). Bergshöjden, i södra delen av fastigheten, har noterade naturvärden för skog, och det finns också fina utsiktsplatser. Nämnade material är inte närmare preciserade men Kilsvikens grönstruktur längs med strandzonen kan förväntas ha betydelse för ekologiska spridningssamband av olika slag.

Strandområdet kommunal fastighet

I ansökan föreslås åtgärder på kommunal fastighet i strandområdet. Denna del av ansökan prövas inte i ärendet, men information om detta mark- och vattenområde kan ändå vara relevant att beskriva. Det vattenområde i Kilsviken som i ansökan föreslås för utveckling med bryggor är en del av Östersjön. Det är närmast strandkanten bevuxet av ett vassområde. Kilsviken är skyddad och grund (som mest 5,5 meter enligt sjökortet). Enligt en modellering (BALANCE) som beskriver den högsta sannolikheten för lek- och yngeluppväxt för vissa fiskarter utgör bottenområdet ett potentiellt uppväxtområde för abborre, gös och gädda samt ett potentiellt lek- och yngelområde för abborre. Bottenområdet antas därmed ha höga värden för fisk.

Strategiska frågor



Bilden visar pågående planarbete eller nyligen genomförda detaljplaner i östra Boö.

Inom den östra delen av Boö genomförs en del detaljplaner. Väster om Kilsviken pågår utbyggnad av förnyelseområdena ingående i Sydöstra Boö. Detaljplanen för Kils Gårdsväg är genomförd och utbyggd. Inom detaljplan för Kil 1:5 före detta Graninge stiftsgård pågår fortfarande utbyggnad och genomförandetiden har inte löpt ut än.

Planarbete pågår för Kil, västra verksamhetsområdet, och kan betecknas vara i utredningsskede.

Sökandes förslag

Planenheten mottog den 14 februari 2024 en begäran om planbesked för Kil 1:7. Föreslagen markanvändning är bostadsanvändning.

Förslaget syftar till att skapa en attraktiv och hållbar byggd miljö i enlighet med regionala riktlinjer och Nackas Översiktsplan. Genom att förtäta på ianspråktagen mark strävar förslaget efter att svara på den ökande efterfrågan på bostäder samtidigt som det bevarar och respekterar områdets kulturmiljö. Förslaget innefattar cirka 20 bostäder av varierande typer och storlekar inklusive 10 radhus, 4 parhus och 2-3 lägenheter i den befintliga villan. Upplåtelseformen kommer att vara bostadsrätt (brf) alternativt en kombination av bostadsrätt och hyresrätt. Projektet strävar efter högsta ambition inom hållbart byggande och har en klimatneutral målsättning.

Inom vattenområde föreslås en utökning av befintlig brygga till att omfatta ett antal båtplatser. En ytterligare brygga föreslås också, på kommunal fastighet, med funktionen som allmän badplats, som kan drivas av kommunen eller en samfällighet av grannar.

En central del av förslaget är att bevara och restaurera befintliga byggnader för att integrera det gamla med det nya och tillvarata kulturarvet. Förslaget inkluderar också åtgärder för att bevara grönområden, med 2/3 av fastigheten som bevaras orörd som skog och natur. Projektet innefattar skapande av nya stråk och samband för att stärka tillgängligheten för allmänheten. Åtgärder för ökat naturskydd och bevarande av biologisk mångfald har integrerats, inklusive odling och ekosystemtjänster. Förslaget prioriterar även barnperspektivet genom närhet till skolor, bussförbindelser och fritidsaktiviteter. Med skolor, bussar, bollplaner och friluftsområden inom gångavstånd skapas en samhällelig struktur som främjar ett hållbart och barnvänligt boende. Ytterligare kommersiell och allmän service finns tillgänglig i närheten för bekvämlighet.



Illustration enligt förslag i planansökan, cirka 20 bostadsenheter.

Planenhetens bedömning

Planenheten har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked. Planansökan föreslår cirka 20 bostadsenheter, huvudsakligen i form av radhus och parhus, detta inom den egna fastigheten. Ansökan ger dessutom förslag på att utöka en befintlig planlagd mindre brygga med ett antal småbåtsplatser samt att komplettera med ytterligare en allmän badbrygga. Förslaget gällande bryggor och åtgärder som följer av dessa prövas inte i ansökan då det är en kommunal fastighet som också är planlagd. Eftersom kommunen är fastighetsägare behöver sökandes förslag inte genomföras för att tillgängliggöra strandområdet, vilket nämns i ansökan.

Förslaget i ansökan överensstämmer inte med intentionerna i kommunens översiktsplan från 2018. Enligt översiktsplanen anges ytterligare bebyggelse inte vara planerad inom delområdet Insjön, Bg9. Det har tidigare inom Insjön förekommit ansökningar om planbesked, för både avstyckningar och för utbyggnad av småhusområden som fått negativt planbesked. Ett positivt planbesked enligt ansökan skulle därför kunna innebära ett principiellt beslut som i sin tur möjliggör att andra fastigheter med liknande förutsättningar inom Insjön skulle kunna avstyckas eller förtätas. Detta skulle leda till en förändring av områdets karaktär och bebyggelsestruktur.

Planenheten konstaterar att ansökan omfattar förslag till en tätare bebyggelsestruktur än vad som finns i Insjön idag. Den östra delen av Kilsviken uppfattas också som relativt oexploaterad sett från sjösidan. I de två detaljplaner inom del av Kil 1:1, norr och söder, om Värmdövägen som nu är genomförda är bebyggelsen placerad i landskapet så att den inte syns från Kilsviken. Om förslaget genomförs så ger det en negativ påverkan på landskapsbilden jämfört med idag.

Området som fastigheten ingår i bedöms ha betydelse för friluftsliv och som del av bostadsnära grönområden. Delar av fastigheten bedöms ha (skogliga) naturvärden knutna till tallskog och flera digitala planeringsunderlag indikerar att grönsstrukturen längs med Kilsviken har betydelse som ekologiska spridningssamband.

Fastigheten omfattas av strandskydd. Enligt 7 kap. 18 c miljöbalken krävs särskilda skäl för att upphäva strandskydd. I ansökan har några motiveringar framförts. Ett särskilt skäl som lyfts fram i ansökan är att den del av marken inom fastigheten som föreslås för bebyggelse är ianspråktagen. Ansökan anger att förslaget omfattar cirka 5500 kvm markyta på land som redan är ianspråktagen. Planenheten har inte gjort en närmare analys av strandskyddet men bedömer i nuläget att den i ansökan uppgivna ianspråktaga ytan troligen är överskattad.

Den ianspråktaga tomten som huvudbyggnaden ligger på är inbäddad i lummig grönska. Planenheten konstaterar att tomten mot norr tidigare har fyllts ut, det kan exempelvis ses i jämförelse med grundkartan för *detaljplan för del av Kil 1:1 söder om Värmdövägen*. Släntområdet och ytorna nedanför slänterna, mot norr och nordväst, fram till fastighetsgräns kan troligen inte ses som ianspråktagen tomt. Nedanför och utmed slänterna fram till fastighetsgräns finns buskage och ett antal äldre lövträd i ett sammanhängande stråk längs stranden. Dessa miljöer bör rimligen också hysa ekologiska värden och det skulle troligen vara negativt för naturvärden på land om dessa försvann och därmed i strid mot strandskyddsbestämmelserna.

Utsiktsplatser på berget i södra delen av fastigheten bedöms ha höga rekreativa värden. Mot söder och berget är det svårt att i detta skede avgöra vad som kan återopas som ianspråktaget. Allmänhetens tillgänglighet och möjlighet att ta sig ned till stranden

behöver tas i beaktande. Förslaget s södra del skulle kunna innebära ny bebyggelse som i sin tur ger en ytterligare avhållande effekt mot berget och mark som idag är allemansrättsligt tillgänglig. Det skulle försvåra och i praktiken förhindra allmänhetens möjlighet att ta sig ned till stranden på den norra sidan av berget, ner mot Kilsviken.

Sammanfattningsvis omfattar förslaget i ansökan en markyta som troligen inte skulle kunna uppfylla särskilda skäl i sin helhet. Den yta som anges i ansökan bedöms preliminärt vara mindre än angivna 5500 kvm. Vanligtvis brukar inte heller en enskild villabostad kunna hävda 5500 kvm som ianspråktagen tomt enligt strandskyddsbestämmelserna.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

I ett sådant tidigt skede som ansökan om planbesked är det svårt att bedöma konsekvenser ur ett brottsförebyggande perspektiv om jämförelse görs med nuvarande markanvändning som är en enskild bostadsfastighet. Om ett nytt bostadsområde etableras kan det innebära positiva brottsförebyggande effekter för att det blir fler människor i rörelse och ett ökat antal boende i området. Samtidigt kan brottsförebyggande åtgärder och tryggheten vara beroende av hur strukturen i bostadsområden planeras.

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 eller planläggning 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 förslaget inte följer intentionerna i gällande översiktsplan. Planenheten bedömer att förslaget inte är lämpligt att pröva i en planprocess.

Detta beslut går inte att överklaga.

Ekonomiska konsekvenser

Om förslaget skulle genomföras skulle utbyggnad av bostäder inom privatägd mark och eventuella förbättringar av allmänna anläggningar bekostas huvudsakligen av fastighetsägaren.

Debitering av planbeskedet sker enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens taxa. Faktura skickas separat.

Konsekvenser för barn

Om förslaget skulle genomföras skulle det kunna vara positivt att nya bostäder tillkommer som är lämpliga för barnfamiljer. Några betydande negativa konsekvenser för barn är inte möjligt att bedöma i detta skede. Utformningen av tillfart till området och hur man skulle ta sig till gång- och cykelväg på andra sidan Värmdövägen skulle dock vara viktigt att studera utifrån ett barnperspektiv.

Handlingar i ärendet

- Tjänsteskrivelse 2024-05-02
- Ansökan
- Bilaga till ansökan med förslag och ritning

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef Nacka
Planenheten

Jonas Eriksson
Planarkitekt
Planenheten