

2026-01-09

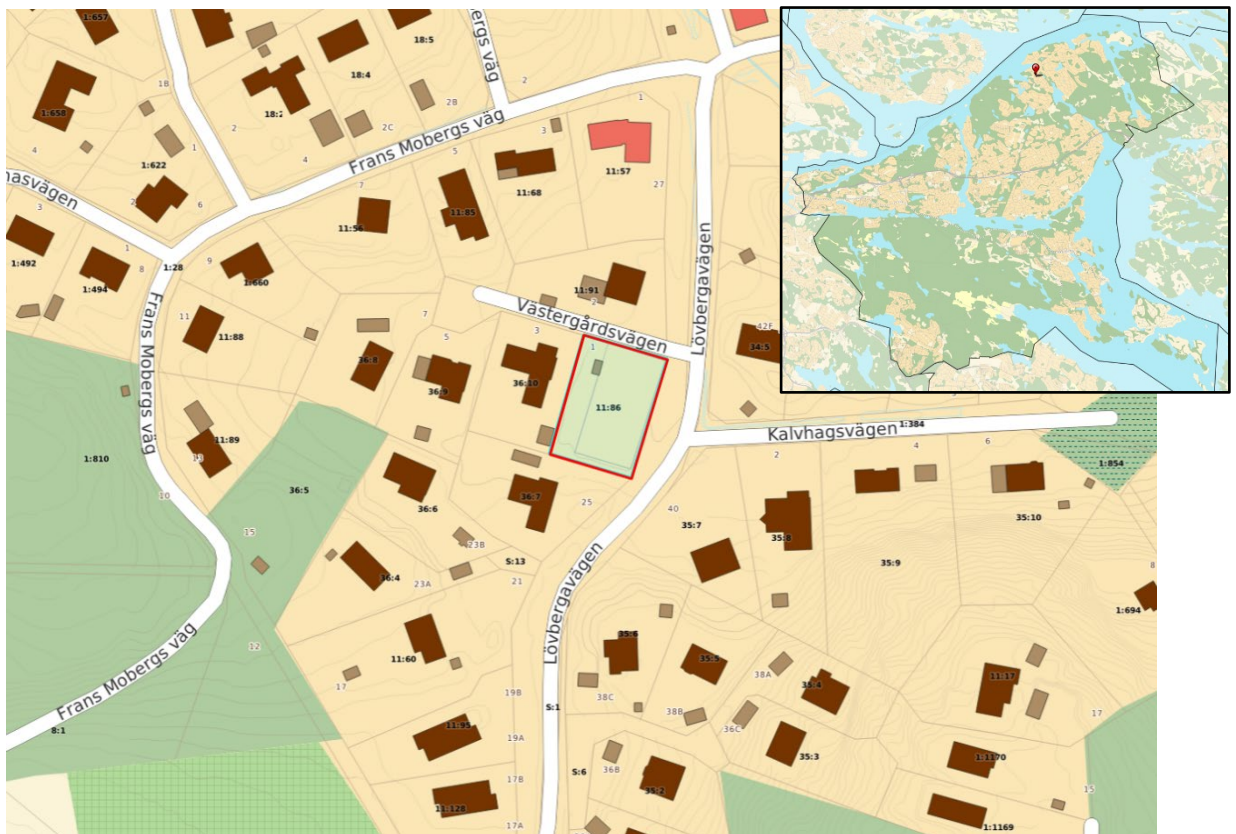
TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: MSN-2025-00225

Planbesked för fastigheten Kummelnäs I 1:86, Västergårdsvägen 1 i Boo

Förslag till beslut

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



Röd markering motsvarar planbeskedets omfattning och läge i kommunen.

Sammanfattning av ärendet

En ansökan om att omvandla en fastighet för tennisändamål till bostadsändamål i form av ett enbostadshus, har inkommit. Aktuell fastighet har haft en tennisbana sedan 1930-talet och ingår i en detaljplan, Byggnadsplan 113, som anger tennisändamål. Fastigheten är cirka 1000 kvadratmeter stor och omges av villabebyggelse.

Sammantaget är bedömningen att förslaget inte är lämpligt att pröva i en planprocess. Att behålla en yta för tennisändamål bedöms väga tyngre än att möjliggöra en byggrätt för bostadsändamål. Nuvarande markanvändning har pågått under mycket lång tid och kommunen ser att det finns ett fortsatt behov av att denna kvarstår. I översiktsplanen för Nacka kommun 2050 anges att utveckling ska ske i enlighet med lagakraftvunna detaljplaner och att området inte förväntas utvecklas ytterligare i någon större omfattning. Under kapitlet "Idrott, rekreation och friluftsliv" framgår att det bland annat ska erbjudas ett varierat utbud av ytor för idrott, lek, motion och samvaro och detta ska anpassas till lokala behov och befolkningstäthet. Det ger stöd för bedömningen att nuvarande markanvändning bör fortsätta. I underlaget till bedömningen har enheten för Mark- och fastighetsutveckling samt Kultur- och fritidsenheten deltagit.

Ärendet

Bakgrund

Fastigheten förvärvades av Aktiebolaget Kummelnäs-Lövberga 1929 som anlade en tennisbana på platsen. Den har arrenderats av Kummelnäs Tennisklubb sedan 1940-talet och fram till 2008. Fastigheten förblev i samma familjs ägo fram till 2006 och därefter bytte den ägare vid två tillfällen, och har sedan 2012 ägts av sökanden Kummelnäs Aktiv Fritid AB. Enligt vad som går att utläsa från hemsidan för tennisbanan så rustades banan upp och en verksamhet med möjlighet till medlemskap och tidsbokning etablerades. Detta användande har pågått även under 2025.

Kummelnäs Tennisklubb (som alltså tidigare arrenderat fastigheten) inkom i mars 2025 med förfrågan till enheten för Mark- och fastighetsutveckling om möjlighet att anlägga en ny tennisbana på kommunal mark vid Porsmossen i närheten, vilket inte har bedömts möjligt. Kultur- och fritidsenheten har bedömt att behov av verksamhet för bland annat tennis fortsatt finns i området.



Foto från Google Street view som visar aktuell fastighet.

Förutsättningar

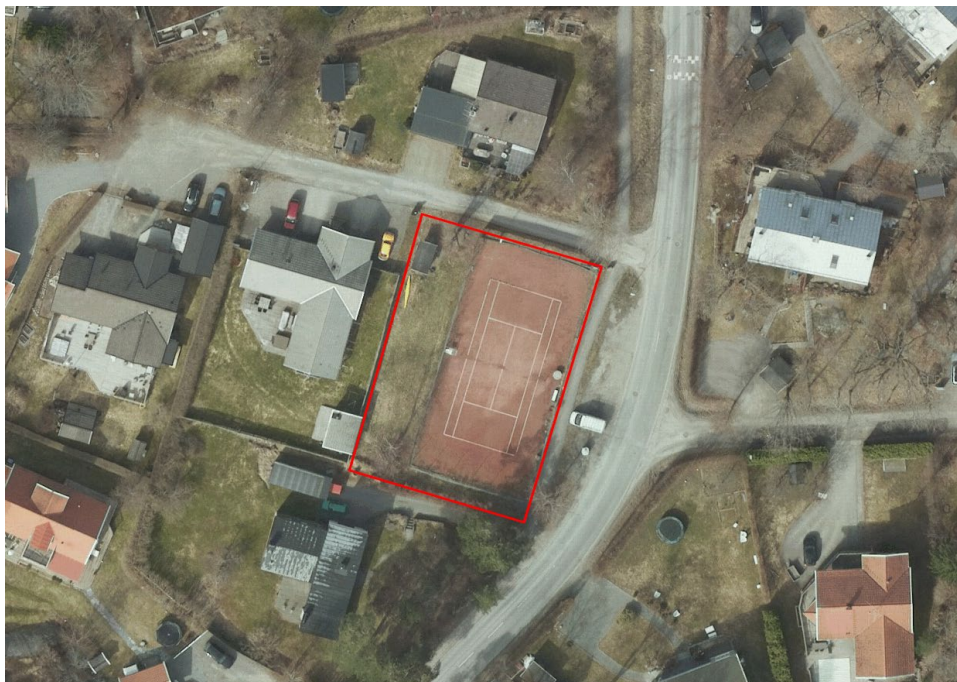
Fastigheten är belägen i Kummelnäs och är drygt 1000 kvadratmeter stor. Den är helt plan och anlagd med en tennisbana och en mindre förrådsbyggnad. Omkringliggande bebyggelse består av bostadshus (villabebyggelse) på fastigheter med likartad storlek.

Gällande planer och övergripande intressen

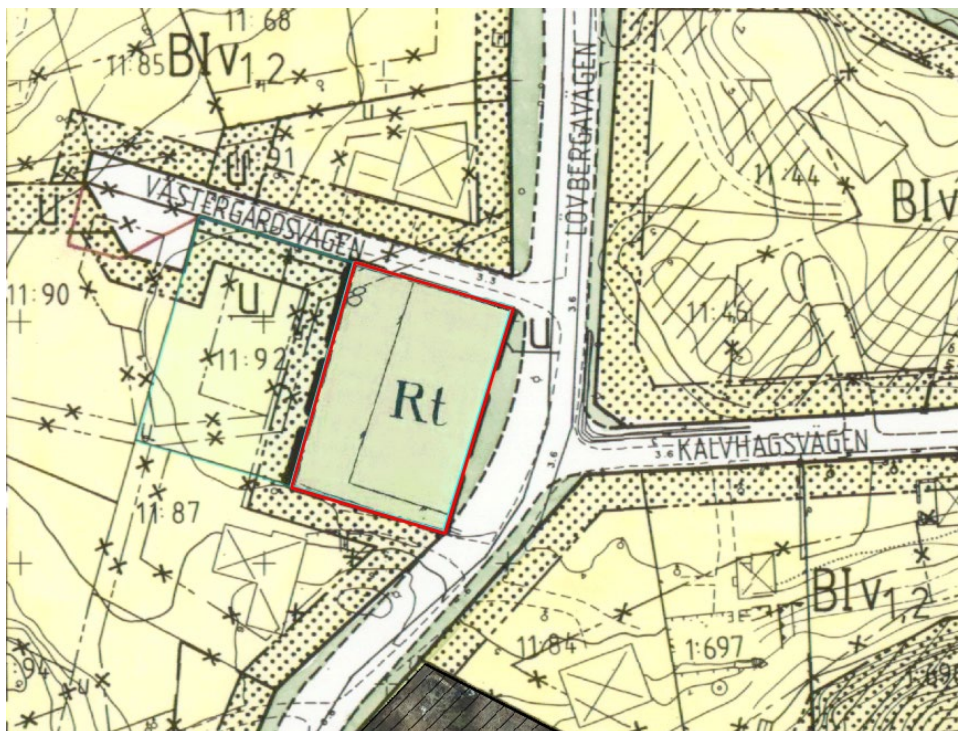
I kommunens översiktsplan Översiktsplan för Nacka kommun 2050 som antogs i december 2025 är den övergripande målbilden Nära Nacka – där stadens puls möter naturens lugn. Aktuell fastighet ligger inom karaktärsområdet ”Småskaliga grannskap”. För område Sb21 Kummelnäs/Vikingshill, sammanhängande bostadsbebyggelse, där aktuell fastighet ligger, så är inriktningen för den fortsatta planeringen att områdena ska utvecklas i enlighet med lagakraftvunna detaljplaner och att området inte förväntas utvecklas ytterligare i någon större omfattning. Under kapitlet ”Idrott, rekreation och friluftsliv” framgår att det bland annat ska erbjudas ett varierat utbud av ytor för idrott, lek, motion och samvaro och detta ska anpassas till lokala behov och befolkningstäthet.

Fastigheten ingår som enda kvarvarande fastighet i Byggnadsplan 113 som vann laga kraft den 11 augusti 1961 och vars genomförandetid gått ut. Planbestämmelsen för fastigheten anger ”Rt – Område för tennisändamål”.

Omkringliggande bebyggelse omfattas av Detaljplan 19 som vann laga kraft den 28 april 1989. Fram till antagandeskedet ingick aktuell fastighet i detaljplanen med beteckningen ”Tennisbana”, men i kommunfullmäktiges antagandebeslut den 30 april 1988, § 138, så undantogs fastigheten med tennisbanan.



Ortofoto med aktuell fastighet markerad med röd linje.



Aktuell fastighet markerad med röd linje inom Byggnadsplan 113. Illustrationen visar även omkringliggande detaljplan (DP 19).

Sökandes förslag

Planenheten mottog den 27 oktober 2025, en begäran om planbesked för rubricerad fastighet.

Sökanden, Kummelnäs Aktiv Fritid AB, framför att tennisbanan anlades för många år sedan som en del av en tidigare privat satsning, men intresset och kundunderlaget för att spela tennis har under de senaste åren varit mycket lågt. Vidare anges att anläggningen idag är i dåligt skick och saknar funktion för såväl fastighetsägaren som det omgivande området. Det sparsamma nyttjandet av banan anges som motivering till att ersätta tennisbanan med en byggrätt i enlighet med omkringliggande fastigheter. Föreslagen markanvändning är bostadsändamål i form av ett enbostadshus.

Planenhetens bedömning

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

Planenheten bedömer att bevarandet av tennisbanan överensstämmer mer intentionerna i översiktsplanen (Översiktsplan för Nacka kommun 2050).

Planens aktualitet

I gällande detaljplan har kommunen kommit fram till en lämplig markanvändning som fortfarande är aktuell. När detaljplanen togs fram (Byggnadsplan 113) för området gjordes en bedömning av behovet av en yta för tennisbana, vilket också bekräftade pågående markanvändning. Samma behov gjordes också då omkringliggande detaljplan

togs fram (DP 19), även om det berörda området undantogs från antagandet i kommunfullmäktige.

Lämplighetsbedömning

Det finns ett behov i området för lek och idrott. Att fastigheten även fortsättningsvis kan nyttjas för tennisändamål är en tillgång för området och bedöms som ett lämpligt nyttjande. Denna bedömning har gjorts tillsammans med kultur- och fritidsenheten.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Om sökandendes förslag genomförs bedöms det inte innebära några konsekvenser ur ett brottsförebyggande perspektiv.

Riktlinjer för bedömning av planbesked

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har antagit nya riktlinjer för bedömning av planbesked den 12 mars 2025, § 41. 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. Att bevara tennisbanan bedöms väga tyngre än att tillskapa en fastighet för enbostadshus. 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 bedöms det innebära konsekvenser för barn i den mån att möjlighet till fritidsaktiviteter minskar.

Konsekvenser för klimat och miljö

Ett genomförande av sökandens förslag skulle innebära en negativ klimat- och miljöpåverkan genom nybyggnation och ökad andel hårdgjorda ytor.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 9 januari 2026

Bilaga ansökan planbesked den 27 oktober 2025

Bilaga komplettering sökanden den 22 januari 2026

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef
Planenheten

Alexander Erixson
Planarkitekt
Planenheten

Beslutet ska skickas till:

- Sökande