

2026-01-30

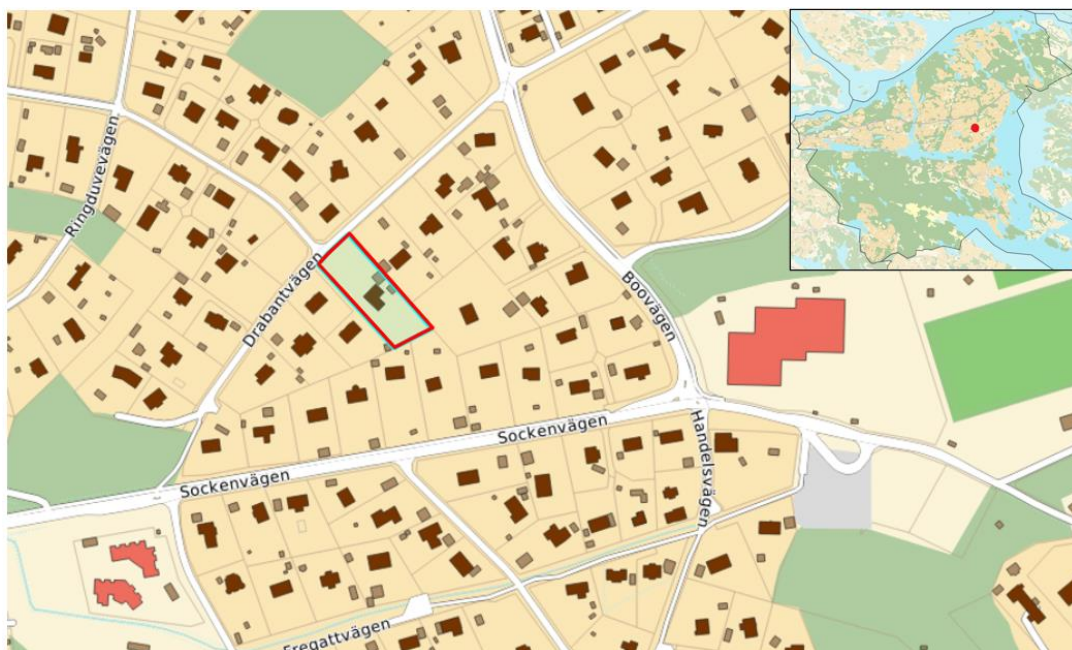
TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: MSN-2025-00205

Planbesked för fastigheten Bo 46:7, Drabantvägen 26 i Boo

Förslag till beslut

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



Kartan visar med röd markering den aktuella fastigheten Bo 46:7, och den lilla kartan visar fastighetens läge i kommunen.

Sammanfattning av ärendet

Planenheten mottog den 9 oktober 2025 en begäran om planbesked för rubricerad fastighet. Den samlade bedömningen är att förslaget inte är lämpligt att pröva i en planprocess.

Bedömningen ligger i linje med Nackas översiktsplan 2050, då fastigheten ligger inom karaktärsområdet ”småskaliga grannskap” där områdets karaktär och skala i huvudsak ska bevaras. Enligt översiktsplanen ingår området i landskapskaraktären ett ”varierat sprickdalslandskap” och bedömningen överensstämmer med förhållningsättet att värna etablerade träd på villatomter för att bevara landskapets helhetsintryck.

Den sökta åtgärden, som avser ett planarbete där fastighetsplanen upphävs för enbart den aktuella fastigheten i syfte att kunna tillskapa en avstyckning, överensstämmer inte med riktlinjerna för planbesked. Enligt riktlinjerna förordas planläggning av sammanhängande områden framför planläggning av enstaka villafastighet.

Ett positivt planbesked skulle innebära ett principiellt beslut som riskerar att öppna upp för ytterligare avstyckningar inom närområdet. Inom gällande detaljplan för Fregattvägen, norr om Sockenvägen, finns ett 70-tal fastigheter varav 7 fastigheter med likande förutsättningar, där fastighetsplanen skulle kunna upphävas och en avstyckning genomföras. Om dessa avstyckningar genomfördes skulle det bidra till en förändring av områdets karaktär och konsekvenser på bland annat andel hårdgjorda ytor, bevarad vegetation, påverkan på trafik och dagvattenflöden. Sammantaget innebär det konsekvenser som bör prövas för flera fastigheter i ett sammanhang.

Ärendet

Bakgrund

Sökande inkom den 14 februari 2025 med planansökan om att upphäva fastighetsplanen för den aktuella fastigheten Bo 46:7. Den önskade åtgärden syftade till att kunna bilda en extra villafastighet genom avstyckning. Ärendet återkallades dock den 4 maj 2025.

Förutsättningar

Den aktuella fastigheten Bo 46:7 ligger i södra Boo inom ett område med friliggande villor. Fastigheten är 2431 kvm stor och rektangulärt utformad, cirka 30 meter bred och 80 meter lång. Vid fastighetens inre kortända mot sydost ligger en bergknalle på en höjdnivå av cirka 32 meter och tomten sluttar ner mot Drabantvägen där höjdnivån är cirka 26 meter. Huvudbyggnaden ligger centralt på fastigheten och det finns en komplementbyggnad i fastighetsgräns mot öster och en komplementbyggnad nära gatan.



Den aktuella fastigheten visas med röd linje. Bilden till vänster visar terrängskuggning och 1 meters höjdkurvor, vilket ger en överblick av terräng och landskap. Bilden till höger visar vegetation och grönska i området.

Gällande planer och övergripande intressen

I Nackas översiktsplan "Översiktsplan för Nacka kommun 2050" ligger området inom karaktärsområdet "småskaliga grannskap". Landskapskaraktären i området är ett varierat sprickadalslandskap. Ny bebyggelse ska utgå från befintliga kvaliteter och förstärka dessa. Områdets småskalighet ska i största möjliga mån bevaras. För delområde SB13 Lännersta anges markanvändningen sammanhängande bostadsbebyggelse med generellt bevarande av områdets struktur och skala. Någon ny bebyggelse planeras inte men enstaka kompletteringar kan förekomma. För landskapskaraktären ett "varierat sprickadalslandskap" anges också förhållningssättet att etablerade träd på villatomter bör värnas för att bevara landskapets helhetsintryck.

För fastigheten gäller detaljplan för Fregattvägen del av Boo, som vann laga kraft den 12 mars 1991. Detaljplanens syfte var att möjliggöra för viss förtätning och permanent villabebyggelse. I syfte att bevara områdets bebyggelsekaraktär och landskapsbild föreslogs relativt stora tomter. Planen reglerar en variation i tomtstorlekar för området samt bevarande av naturvärden på kvartersmark. Detaljplanen skulle möjliggöra för kommunalt huvudmannaskap för vägar och utbyggnad av kommunalt vatten- och avlopp. De fastigheter som tilläts avstycka fick betala en högre gatukostnad än de fastigheter som inte tilläts avstycka.

För den berörda fastigheten gäller planbestämmelser för hur stor huvudbyggnad och komplementbyggnad får vara samt minsta tomtstorlek. Den minsta tomtstorleken i kvarteret och inom fastighetsplanen är 1100 kvm.

Inom den gällande detaljplanen gäller 16 olika fastighetsplaner. För den aktuella fastigheten Bo 46:7 gäller fastighetsplan för kvarteret Kajutan, som vann laga kraft den 16 oktober 1992. Fastighetsplanen var en äldre typ av kommunal plan (idag ersatt av andra bestämmelser i PBL) som detaljerat reglerade hur mark inom ett område med detaljplan skulle delas in i fastigheter (tomter). Om fastighetsplan finns är det en del av detaljplanen.



Den vänstra bilden visar den aktuella fastigheten med röd linje, och är ett utdrag ur den gällande fastighetsplanen för kvarteret Kajutan. Den högra bilden visar den gällande detaljplanen med gul bakgrund och 16 stycken gällande fastighetsplaner inom detaljplanen. Den aktuella fastigheten visas med röd linje.

Sökandes förslag

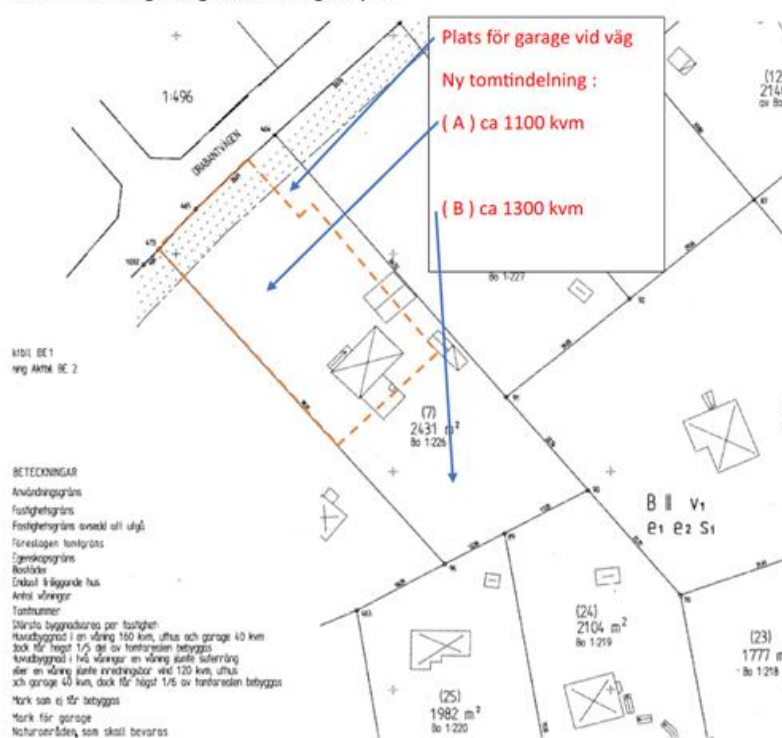
Planenheten mottog den 9 oktober 2025 en begäran om planbesked för rubricerad fastighet. Föreslagen markanvändning är bostadsändamål.

Sökandes förslag bygger på att den gällande detaljplanen har en bestämmelse om minsta tomtstorlek om 1100 kvm för den aktuella fastigheten. Fastigheten är 2431 kvm och kan delas i två fastigheter utifrån bestämmelsen om minsta tomtstorlek. Förslaget är att upphäva fastighetsplanen för Bo 46:7 vilket möjliggör att en ytterligare fastighet skulle kunna tillskapas.

Sökande anger att detaljplanen inte behöver ändras utan endast den del av fastighetsplanen som berör den aktuella fastigheten behöver upphävas. Sökande menar vidare att den föreslagna förändringen inte påverkar någon grannfastighet samt att det är en fördel för Nacka kommun att det blir möjligt att förtäta området inom gällande detaljplans bestämmelser. Sökande anser att det är svårt att se några negativa effekter för kommunen om fastighetsplanen upphävs för den aktuella fastigheten och anser det lämpligt att fastigheten delas i två tomter likt några av grannfastigheterna.

Förslaget innebär att den befintliga huvudbyggnaden rivs för att åstadkomma två villafastigheter där huvudbyggnader placeras mer centrerat på respektive fastighet. Alternativt kan den befintliga huvudbyggnad sparas men då behöver en del av huset rivas samt uteplats behöver tas bort. Förslaget innebär att en så kallad skafttomt tillskapas på samma sätt som granntomten till väst är ordnad.

Bo 46:7 – Utdrag från gällande Fastighetsplan



Sökandes förslag på avstyckning, en extra fastighet tillskapas, en så kallad skafttomt.

Planenhetens utredning och bedömning

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

Fastigheten är centralt belägen i ett etablerat villakvarter och är väl synlig i landskapet, både från Drabantvägen och från flera omkringliggande fastigheter. En avstyckning av den långsmala fastigheten skulle möjliggöra uppförandet av en ny huvudbyggnad på vardera nya fastighet. Inom området finns även möjlighet att utnyttja bygglovsbefriade åtgärder utöver den bygggrätt som detaljplanen medger. Det innebär att de två nya fastigheterna kan få en hög exploateringsgrad, vilket sannolikt medför att träd behöver tas ned och att befintlig vegetation reduceras i väsentlig omfattning. Därmed skulle översiktsplanens förhållningssätt till landskapskaraktären ett ”varierat sprickdalslandskap”, som betonar vikten av att värna etablerade träd på villatomter för att bevara landskapets helhetsintryck, motverkas.

Ett positivt planbesked skulle dessutom innebära ett principiellt ställningstagande som riskerar att öppna upp för ytterligare avstyckningar i närområdet. Inom gällande

detaljplan för Fregattvägen, i delen norr om Sockenvägen, finns cirka 70 fastigheter, varav sju har liknande förutsättningar där fastighetsplanen skulle kunna upphävas och avstyckning genomföras. Om sådana avstyckningar realiseras kan det leda till en påtaglig förändring av områdets karaktär, med konsekvenser för bland annat andelen hårdgjorda ytor, bevarad vegetation samt påverkan på trafik och dagvattenflöden. Planenhetens granskning har endast omfattat området norr om Sockenvägen. Söder om Sockenvägen finns ytterligare fastigheter som potentiellt skulle kunna avstyckas enligt samma förfarande.

Den sökta åtgärden avser ett planarbete där fastighetsplanen upphävs enbart för den aktuella fastigheten i syfte att möjliggöra tillskapandet av ytterligare en villafastighet. Åtgärden bedöms inte överensstämma med riktlinjerna för planbesked, där planläggning av sammanhängande områden förordas framför prövning av enstaka villafastigheter.

Sammantaget bedöms den sökta åtgärden kunna medföra konsekvenser som bör provas samlat för flera fastigheter och inte vara förenlig med översiktsplanens ambition om ”småskaliga grannskap”.

När detaljplanen upprättades med tillhörande fastighetsplaner så finansierades utbyggnad av vägarna av fastighetsägarna inom detaljplanen genom uttag av gatukostnader. Kostnadsfördelningen baserades på antalet befintliga och tillkommande fastigheter, där samtliga fastigheter fick olika kostnad beroende på värdeförändringen. Att medge en ytterligare avstyckning skulle innebära att den berörda fastighetsägaren inte behöver betala någon andel av kostnaderna. Gatukostnader är inte möjliga att ta ut i efterhand.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Om sökandes förslag genomförs bedöms det inte generera några betydande 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. Det är ett allmänt intresse att inte förändra ett områdes karaktär genom spridda förtätningar och förändringar. Sådana förändringar bör ske för större sammanhållna områden och inte för enskilda fastigheter. Bedömningen överensstämmer även med översiktsplanens inriktning avseende bebyggelseutvecklingen för området. 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 innebär det en eller ett fåtal ytterligare bostäder till i ett villaområde vilket kan vara positivt för barn. Det skulle däremot innebära en förändring av en äldre etablerad tomtmark som kan vara en stimulerande utemiljö.

Konsekvenser för klimat och miljö

Förslaget till beslut innebär inte någon påverkan på klimat- och miljö.

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

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse den 30 januari 2026

Bilaga 1. Ansökan.

Bilaga 2. Karta, sökandes förslag på ny fastighet.

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef
Planenheten

Jonas Eriksson
Planarkitekt
Planenheten

Beslutet ska skickas till:

- Sökande