

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

2021-11-19
TJÄNSTESKRIVELSE
MSN 2021/118

Planbesked för fastigheten Bo 32:14, Boovägen 55 i Boo

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att det 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 avser inte att inleda planarbete för fastigheten Bo 32:14.



Röd markering motsvarar fastigheten ansökan omfattar och den mindre kartan läget i kommunen.

Sammanfattning

Planenheten mottog den 6 september 2021 en ansökan om planbesked för fastigheten Bo 32:14. Fastighetsägaren önskar avstycka fastigheten till två villafastigheter genom att ändra gällande fastighetsplan, tillhörande detaljplanen. Planenheten bedömer att förslaget inte är



lämpligt att pröva i en planprocess. 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. Vidare ligger fastigheten i ett bullerutsatt läge längs Boovägen, där trafiken kan komma att ökas i framtiden. Det gör det mindre lämpligt att bilda en ny villafastighet, då det är osäkert hur bullersituationen kommer att utvecklas.

Ärendet

Bakgrund

Den aktuella fastigheten Bo 32:14 är belägen i Boo, vid korsningen Boovägen och Västertäppsvägen. Området som fastigheten ligger inom utgörs till största delen av småhus och kan karaktäriseras som ett kuperat område med relativa stora nivåskillnader. Det finns hållmarker och lövträdsbestånd på villatomterna. Fastigheten är 1718 kvadratmeter. Bo 32:14 är bebyggd med ett enbostadshus om cirka 125 kvadratmeter BYA (area som en byggnad upptar på marken).

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.

Byggnaden omfattas av detaljplan 42 som vann laga kraft 1990. Genomförandetiden har gått ut. Detaljplanen innefattar 122 villafastigheter.

I plankartan medges planbestämmelserna Bv₁ II, för fastigheten Bo 32:14. Det innebär att en friliggande bostadsbyggnad, eller parhus får uppföras i två våningar. För utnyttjandegraden av tomten anges att en femtedel av tomten får bebyggas vid 1-våningsbebyggelse, eller en sjättedel vid 2 våningsbebyggelse, 1 våning + vind eller 1 våning + sutteräng. Högst en huvudbyggnad och gårdsbyggnad får uppföras. Gårdsbyggnad får uppta högst 40 kvm och ej innehålla bostad. Inom friliggande huvudbyggnad får generationsbostad om högst 40 kvm anordnas. Bestämmelse om placering, utformning och utförande anger att bostadsbyggnad med tillhörande uteplats ska utformas och orienteras med beaktande av trafikbuller och ljusförhållanden. Huvudbyggnad ska också placeras 4,5 meter från tomtgräns. Mot Boovägen finns något utökad prickmark, mark som inte får bebyggas, samt bestämmelse om att utfart inte får anordnas.

För fastigheten gäller även en fastighetsplan för kvarteret "Basunen". Inom detaljplanen finns sammantaget 13 fastighetsplaner. Fastighetsindelningen, eller fastighetsplanen, fastslår de gällande fastighetsgränserna och medför att fastigheten inte kan avstyckas i flera delar. Fastighetsplanen togs fram i samband med detaljplanen och vann laga kraft 1990 samtidigt

som detaljplanen, detta gällande för den norra delen av fastighetsplanen. Den södra delen av fastighetsplanen som omfattar 6 fastigheter fastställdes 1992.



Bilden visar till vänster den norra delen av fastighetsplanen som vann laga kraft 1990, och till höger visas den södra delen av fastighetsplanen som fastställdes 1992. Fastigheten Bo 32:14 är markerat i rött.

Sökandes förslag

Planenheten mottog den 6 september 2021 en begäran om planbesked för rubricerad fastighet. Sökande önskar göra en ändring av fastighetsplanen för del av kvarteret ”Basunen” för att möjliggöra en avstyckning av fastigheten Bo 32:14.

Enligt sökande finns det en stor efterfrågan på att bosätta sig i området och vidare bedriver Nacka kommun en hög exploateringstakt och förtätning. Sökande skriver att planändringar för motsvarande avstyckningar har gjorts med flertal liknande tomtstorlekar inom kvarter ”Basunen”, i slutet av 1980-talet och även senare.

Sökande anser att tomten medger, genom dess nivåskillnad en naturlig delning till två fastigheter med bibehållen integritet på ungefär 800 kvm vardera. Ett exempel på situationsplan har upprättats och bifogats.



Bilden visar sökandes förslag till hur fastigheten skulle kunna avstyckas och hur en huvudbyggnad skulle kunna placeras på den nya tomten, i bilden markerad med ett kryss i hörnet Boovägen/ Västertäppsvägen.

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. Detaljplanen togs fram inom ramen för en förnyelseplanering med inriktning mot permanent villabebyggelse. Den gällande detaljplanen reglerar en variation i tomtstorlekar för området. I detaljplaneprocessen gjordes en bedömning där de större fastigheterna som var lämpliga att avstycka då hade möjlighet att överväga en avstyckning. Fastighetsindelningen inom detaljplanen bestämdes i fastighetsplaner. De fastigheter som tilläts avstycka fick betala en högre gatukostnadsavgift än de fastigheter som inte tilläts avstycka.

Då gällande detaljplan vann laga kraft år 1990 kan det på sikt finnas skäl att se över planens aktualitet och de bestämmelser/byggrätter som planen medger. Detta 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 9 fastigheter inom detaljplanen har större tomtstorlekar, upp till 2289 kvm, än fastigheten Bo 32:14. Det finns 12 fastigheter som är något mindre än Bo 32:14 med tomtstorlekar i intervallet 1500-1700 kvm. Fastigheten Bo 32:14 är därför inte unik till sin karaktär utifrån det planområdet har att bedöma. Inom området bedöms det finnas ett flertal fastigheter som skulle kunna avstyckas.

Dessa tillkommande fastigheter skulle 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 provas för flera fastigheter i ett sammanhang.

Eftersom gällande detaljplan har ett utökat område av prickad mark mot Boovägen, till skydd mot nya infarter och trafikbuller finns idag en buffertzona mot Boovägen där ingen bebyggelse tillåts. Det innebär att den byggbara ytan för den nybildade fastigheten blir begränsad och att det kan komma att krävas särskilda åtgärder till skydd mot trafikbuller.

Buffertzonen är viktig att bibehålla eftersom Boovägen kan få en förändrad funktion i framtiden, som innebär mer trafik. I kommunens långsiktiga planering ingår en utbyggnad ut Boo trafikplats med nya påfarter upp på motorvägen, som skulle kunna innebära ökad trafik via Boovägen. Fastighetens bullerutsatta läge längs Boovägen (och i en korsning), gör det mindre lämpligt att bilda en ny villafastighet, då det är osäkert hur bullersituationen kommer att utvecklas.

Sökandes uppgift att avstyckningar gjorts i området kan eventuellt härröra sig till avstyckningar som skett enligt fastighetsplanerna (som upprättades under tidigt 1990-tal), men där själva lantmäteriförrättningen och bebyggandet på den nya tomten inte skett förrän på senare tid. Någon frimärksplan i syfte att tillåta nya avstyckningar har inte tillkommit inom planområdet sedan gällande detaljplan vann laga kraft 1990.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Sökandens förslag bedöms inte ge några betydande 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

Planbeskedet har inga direkta konsekvenser för barn.

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef Nacka
Planenheten

Jonas Eriksson
Planarkitekt
Planenheten

Bilagor

- Sökandens skrivelse
- Sökandes exempel på situationsplan