

2015-08-11

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
MSN 2015/39-214

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **Begäran om planbesked för fastigheten Kil 2:108 i kommundelen Boo, Nacka kommun**

### **Förslag till beslut**

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

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har därför inte för avsikt att inleda planarbete för fastigheten Kil 2:108 i kommundelen Boo.

### **Sammanfattning**

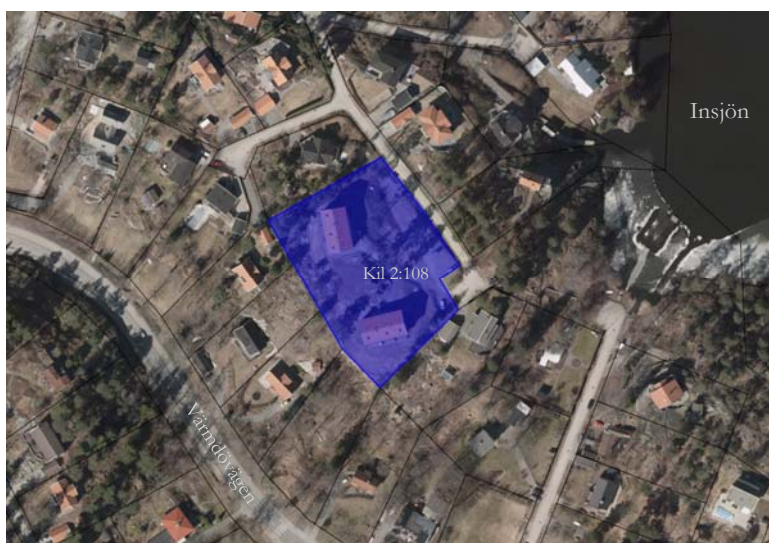
Planenheten mottog den 4 maj 2015 en begäran om planbesked för fastigheten Kil 2:108 i kommundelen Boo. Fastighetsägaren önskar uppföra ett mindre flerbostadshus, innehållande 4 lägenheter (177 kvadratmeter byggnadsarea), mellan två befintliga flerbostadshus på fastigheten. Fastighetsägaren ansöker om utökad byggrätt för föreslaget flerbostadshus.

Kommunen anser att upprättandet av ytterligare ett flerbostadshus förändrar områdets karaktär och att exploateringsgraden blir alltför hög i förhållande till omgivande villabebyggelse. Fastighetens markanvändning har prövats i gällande detaljplan 200 som vann laga kraft 1999, vilken kommunen anser fortfarande vara aktuell och ha en lämplig markanvändning.

## Ärendet

### Bakgrund

Fastigheten Kil 2:108 på fastighetsadressen Fristadsvägen 10-14 är belägen i området Insjön i nordöstra delen av Boo mellan Värmdövägen i sydväst och Insjön i nordöst. Området ligger i närheten till naturreservatet Velamsund samt vid gränsen till Värmdö kommun. Området karakteriseras av friliggande småhus av varierande ålder. Fastigheten Kil 2:108 ligger på sin höjd och inhyser två befintliga flerbostadshus som idag upptar 399,6 kvadratmeter av fastighetens yta (cirka 5000 kvadratmeter).



Fastighet Kil 2:108

Gällande detaljplan Dp 200, vann laga kraft 1999 och genomförandetiden har gått ut. Planen syftar till att reglera utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp samt tillkommande bebyggelse och fastighetsbildning. Den gällande detaljplanens intention är även att bevara områdets karaktär och naturmiljö då områdets bebyggelse är av hög kvalitet, med små villor på stora kuperade naturtomter med uppvuxna träd. Dp 200 reglerar största byggnadsarea per fastighet för huvudbyggnad i en våning 140-160 kvadratmeter samt för huvudbyggnad i två våningar högst 120 kvadratmeter. För fastigheten Kil 2:108 medges en större byggrätt på 400 kvadratmeter byggnadsarea.

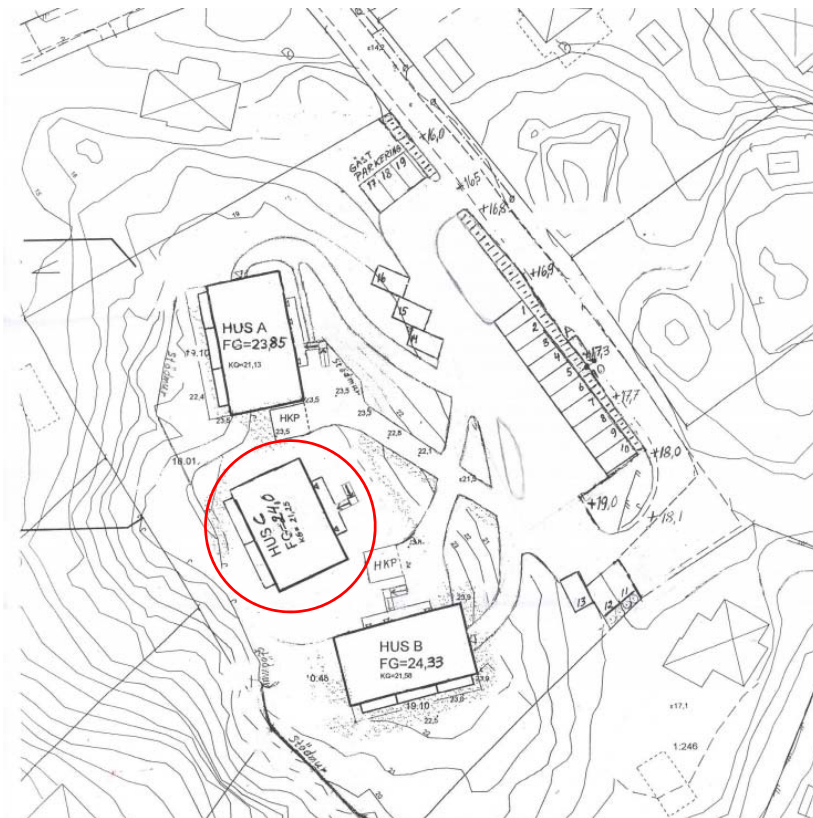
Ädp 362 ändring genom tillägg till Dp 200, antogs hösten 2005 i syfte att göra det möjligt att uppföra byggnader med en lägre takvinkel än 27 grader (ändringen innebär tillägg av planbestämmelser samt plan- och genomförandebeskrivning). Planändringens genomförandetid är 5 år. I Ädp 362 utgår bestämmelsen att minsta taklutning för huvudbyggnader skall vara 27 grader.

I översiktsplanen (2012) för Nacka kommun ingår fastigheten i ett område som är utpekad som gles blandad bebyggelse. Ytterligare bebyggelse genom nya detaljplaner planeras inte i området. Naturreservatet Velamsund ligger i närheten av området Insjön.

På fastigheten Kil 2:108 har två flerbostadshus uppförts. Ägaren fick bygglovsbeslut om nybyggnad mellan åren 2006-2007.

## Sökandes förslag

Fastighetsägaren önskar uppföra ytterligare ett flerbostadshus på 177 kvadratmeter byggnadsarea (hus C i bilden nedan) mellan två befintliga flerbostadshus på fastigheten. Föreslaget flerbostadshus inrymmer fyra lägenheter. Fastighetsägaren ansöker om utökad byggrätt för detta flerbostadshus samt tillkommande parkeringsplatser.



*Sökandes förslag till utökad byggrätt för hus C, se röd markering.*

## Planenhetens bedömning

Planenheten bedömer att en planändring inte är lämplig med hänsyn till nedan angivna skäl. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har gjort en bedömning i enlighet med 5 kap. 5 § PBL.

### Lämplig markanvändning har redan prövats

I detaljplanen har kommunen kommit fram till en lämplig markanvändning, vars inriktning fortfarande är aktuell. När detaljplanen togs fram gjordes en bedömning av hur stora byggrätterna skulle vara i förhållande till tomterna och områdets förutsättningar. Att tillåta mindre flerbostadshus i villaområde har kommunen redan ställt sig positiv till. Ytterligare ett flerbostadshus innebär dock en för kraftig exploatering. Detaljplanen som gäller för fastigheten Kil 2:108 vann laga kraft 1999 vilket anses vara en ny detaljplan. Detaljplanen anses därför fortfarande vara aktuell då förutsättningarna i och omkring området inte

förändrats i större bemärkelse sedan dess upprättande. En utökad byggrätt anses därför inte vara lämplig.

### **Områdets karaktär**

Enligt gällande Dp 200 bör förtätning genomföras med stor hänsyn till naturen i området. Kommunen anser i enlighet med gällande detaljplan att områdets lummiga karaktär med relativt små villor på stora kuperade naturtomter bör bevaras. En utökad byggrätt för flerbostadshus bedöms förändra områdets karaktär och ha en negativ inverkan i detta hänseende varför planenheten avstyrker planläggning.

Fastighetsägaren har skissat på totalt 20 parkeringsplatser, vilket innebär ett stort antal parkeringsplatser i ett villaområde. Likaså innebär ytterligare ett flerbostadshus en ökad trafikmängd i området. Detta är något som kommunen anser strider emot syftet i gällande Dp 200, som innebär att bevara karaktären med små villor på stora kuperade naturtomter.

### **Allmänt intresse**

Planenheten bedömer att det är ett allmänt intresse att bygga flerbostadshus, men i detta fall är det ett begränsat antal lägenheter som inte i högre grad bidrar till att tillgodose det allmänna intresset av efterfrågan på bostäder.

### **Riktlinjer för detaljplaner med enkelt planförfarande**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har antagit riktlinjer för detaljplaner med enkelt planförfarande den 17 februari 2010, § 55. Riktlinjerna har antagits för att det ska bli tydligt när nämnden anser att en planändring är lämplig och när det inte är lämpligt. Syftet med riktlinjerna är att kommunen ska prioritera långsiktigt hållbar planering för sammanhängande områden framför planläggning av enskilda småhusfastigheter. Planenhetens bedömning överensstämmer med riktlinjerna.

### **Ekonomiska konsekvenser**

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

Detta beslut går inte att överklaga.

Planenheten

Angela Jonasson  
Tillförordnad planchef

Henrik Svensson  
Översiktsplanerare



## **Bilagor**

Bilaga 1: Begäran planbesked.

Bilaga 2: Begäran planbesked - handlingar

Bilaga 3: Kartöversikt.