



## TJÄNSTESKRIVELSE

2017-01-11

Rev 2017-01-18

MSN 2016/182

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## Planbesked för fastigheten Lännersta 26:5, Fjällbrudens väg 19 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 har därför inte för avsikt att inleda planarbete för fastigheten Lännersta 26:5.



Översiktskarta och områdeskarta med Lännersta 26:5

## Sammanfattning

Planenheten mottog den 10 juni 2016 en begäran om planbesked för fastigheten Lännersta 26:5. Föreslagen markanvändning är bostäder. Fastighetsägaren önskar stycka fastigheten och på ena delen behålla befintlig byggnad och på andra delen möjliggöra för ett enbostadshus alternativt tre radhus.

Detaljplanen för fastigheten anger ett område med värdefull natur vilket hindrar styckning. Planenheten bedömer att kommunen i gällande detaljplan har gjort en bedömning av områdets naturvärden och kommit fram till en lämplig markanvändning som fortfarande är aktuell.

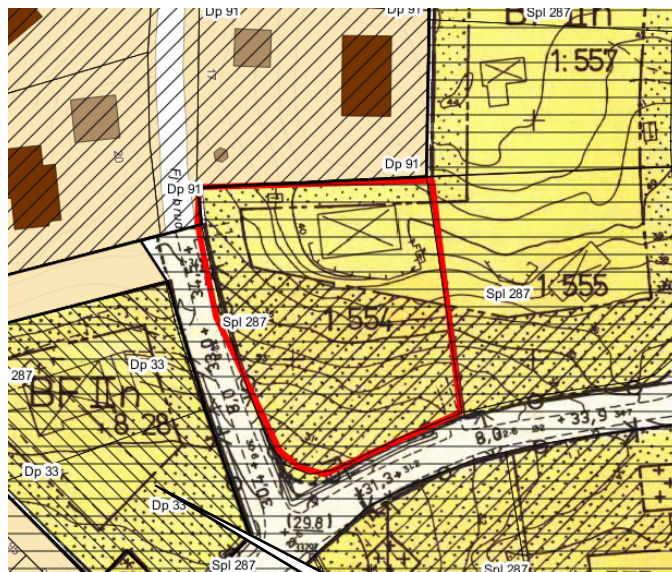
## Ärendet

### Bakgrund

Fastigheten är 1640 kvm. Den omfattas av detaljplan (Stadsplan 287) som vann laga kraft den 19 april 1979 och där genomförandetiden har gått ut. Fastigheten är bebyggd med ett enbostadshus och är kraftigt kuperad med en slänt (cirka 8 meters nivåskillnad) mot söder. På detaljplanekartan är ett antal områden, framförallt slänter och vissa höjdparter punktplockade, det vill säga ej möjliga att bygga på, samt skrafferade på grund av bevarandevärd natur. För skrafferade områden gäller planbestämmelsen ”område där enligt planbeskrivningen fordras särskild uppmärksamhet med hänsyn till befintlig vegetation”. Planområdet har enligt planbeskrivningen en varierad naturmiljö. De norra och södra delarna är starkt kuperade och har markanta, delvis skogsbeklädda bergknallar och slänter. I svackor och dalgångar finns kraftiga ekbestånd. Inom planområdet har vissa partier valts att bibehållas för att värna områdets miljövärden. *Mot Fjällbrudens väg och Liljekonvaljens väg finns även ett utfartsförbud på grund av att Fjällbrudens väg lutar brant mot söder och Liljekonvaljens väg har en kurvatur som försämrar sikten.*

*För fastigheten Lännersta 8:28 som ligger väster om aktuell fastighet, gjordes 1989 en detaljplan (DP 33) som minskade det punktplockade/skrafferade området med cirka 130 kvm vilket möjliggjorde ytterligare ett enbostadshus. Motsvarande ändring för Lännersta 26:5 skulle innebära att cirka 560 kvm punktplockad mark tas bort.*

Nacka översiktsplan 2012 anger gles blandad bebyggelse.



*Stadsplan 287 samt flygfoto*



*Lännersta 8:28*

*DP 33 med gulmarkerat område där prickmark/skraffering tagits bort.*

I vissa delar av detaljplanen begränsas hur många fastigheter som får bildas inom kvarteret. Aktuell fastighet ligger inom ett kvarter där detta inte anges, inte heller anges minsta tomtstorlek. Det som förhindrar att fastigheten kan styckas och bebyggas är att den södra delen av fastigheten har bedömts ha naturvärden som är bevarandevärda.

### **Sökandes förslag**

Planenheten mottog den 10 juni 2016 en begäran om planbesked för rubricerad fastighet. Föreslagen markanvändning är bostäder. Fastigheten förvärvades den 30 oktober 2014. Fastighetsägaren önskar stycka fastigheten och på ena delen behålla befintlig byggnad och på andra delen möjliggöra för ett enbostadshus alternativt tre radhus.

### **Planenhetens bedömning**

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

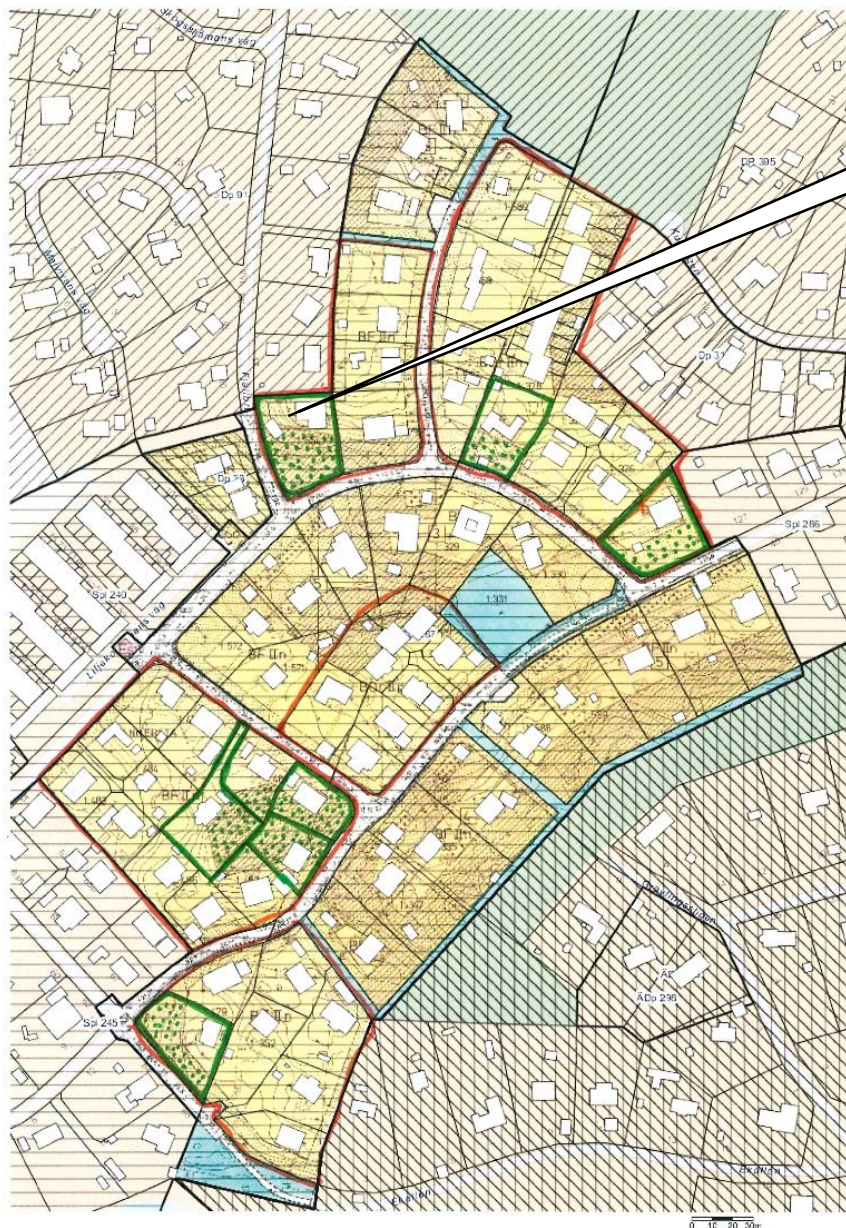
## Översiktsplan

Förslaget överensstämmer med angiven markanvändning kommunens översiktsplan från 2012.

## Lämplighetsbedömning av fastighetens beskaffenhet

Ett positivt planbesked skulle innebära ett principiellt beslut som i sin tur möjliggör att ytterligare cirka 6-7 fastigheter med liknande förutsättningar (naturvärden) inom detaljplanen skulle kunna styckas/förtätas. Sammantaget innebär det konsekvenser som bör prövas för flera fastigheter i ett sammanhang. Planenheten anser inte att ändring kan göras med stöd av tidigare ändring för intilliggande fastighet Lännersta 8:28. där ändringen avsåg en mycket begränsad del. Den aktuella fastigheten har en relativt normal exploateringsgrad i relation till andra fastigheter inom området.





Lännersta 26.5

*Karta som visar Stadsplan 287 samt fastigheter med liknande förutsättningar som Lännersta 26:5.*

### **Planens aktualitet**

I gällande detaljplan har kommunen gjort en bedömning av naturvärden, både för den enskilda fastigheten och området som helhet, och kommit fram till en lämplig markanvändning som fortfarande är aktuell.

### **Riktlinjer för bedömning av planbesked**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har antagit nya 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. Att ta fram en detaljplan för en enskild fastighet, så kallad "frimärksplan", innebär svårigheter för kommunen att neka andra fastigheter med likartade förhållanden en planändring. En ändring skulle påverka områdets bebyggelsestruktur och möjliggör endast angränsande fastigheter får yttra sig i dessa planärenden.

Planenhetens bedömning överensstämmer med riktlinjerna. Detta beslut går inte att överklaga.

### **Ekonomiska konsekvenser**

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

Planenheten

Angela Jonasson  
Biträdande planchef

Alexander Erixson  
Planarkitekt

### **Bilagor**

-Sökandens skrivelse