



## TJÄNSTESKRIVELSE

2017-03-29

MSN 2017/12

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## Planbesked för fastigheten Lännersta 19:62, Fältvägen 2/Bragevägen 16 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 19:62.



Översiktskarta och områdeskarta med Lännersta 19:62

## Sammanfattning

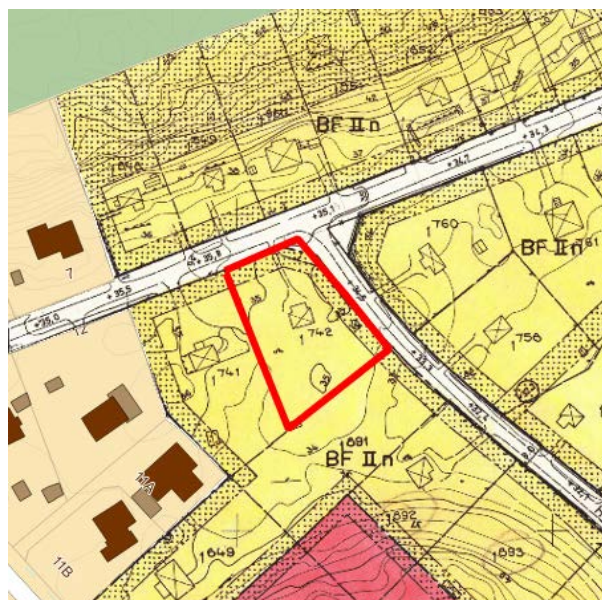
Planenheten mottog den 10 januari 2017 en begäran om planbesked för fastigheten Lännersta 19:62. Föreslagen markanvändning är bostäder. Fastighetsägaren önskar stycka fastigheten för att möjliggöra för ytterligare ett enbostadshus.

Detaljplanen för fastigheten anger inte minsta tomtstorlek utan begränsar istället hur stor del av tomten som får bebyggas. Delning hindras däremot av en tomtindelningsplan. Planenheten bedömer att kommunen i gällande detaljplan/tomtindelningssplan har gjort en bedömning avseende tomtstorlek och kommit fram till en lämplig markanvändning som fortfarande är aktuell.

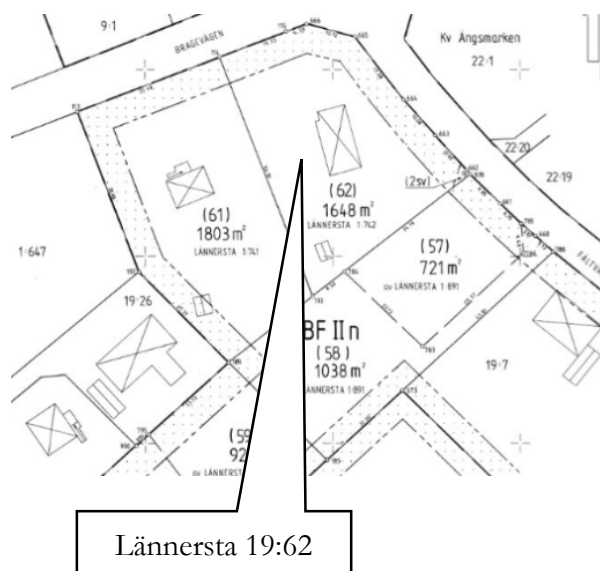
## Ärendet

### Bakgrund

Fastigheten är 1648 kvm. Den omfattas av detaljplan (Stadsplan 268) som vann laga kraft den 10 mars 1977 och där genomförandetiden har gått ut. Därutöver gäller en tomtindelningsplan (kvarteret Näverluren) från den 28 juni 1983. Nacka översiktsplan 2012 anger gles blandad bebyggelse.



*Stadsplan 268 och tomtindelningsplan*



Byggnader ska uppföras fristående men kan sammanbyggas som parhus där så anses lämpligt. Huvudbyggnad i en våning får högst uppta 160 kvm byggnadsarea (dock högst 1/5 av tomtarean) och byggnad i två våningar får uppta högst 110 kvm byggnadsarea (dock högst 1/6 av tomtarean). Ingen begränsning av minsta tomtstorlek anges. Däremot finns



inom planområdet (stadsplan 268) ett femtontal tomtindelingsplaner från i huvudsak slutet av 70-talet, som begränsar möjligheten att bilda andra tomter än de som anges i dessa planer. De flesta tomterna i tomtindelingsplanerna har reglerats till mellan 800-1100 kvm. Fastigheten har varit bebyggd med ett enbostadshus vilket har rivits.



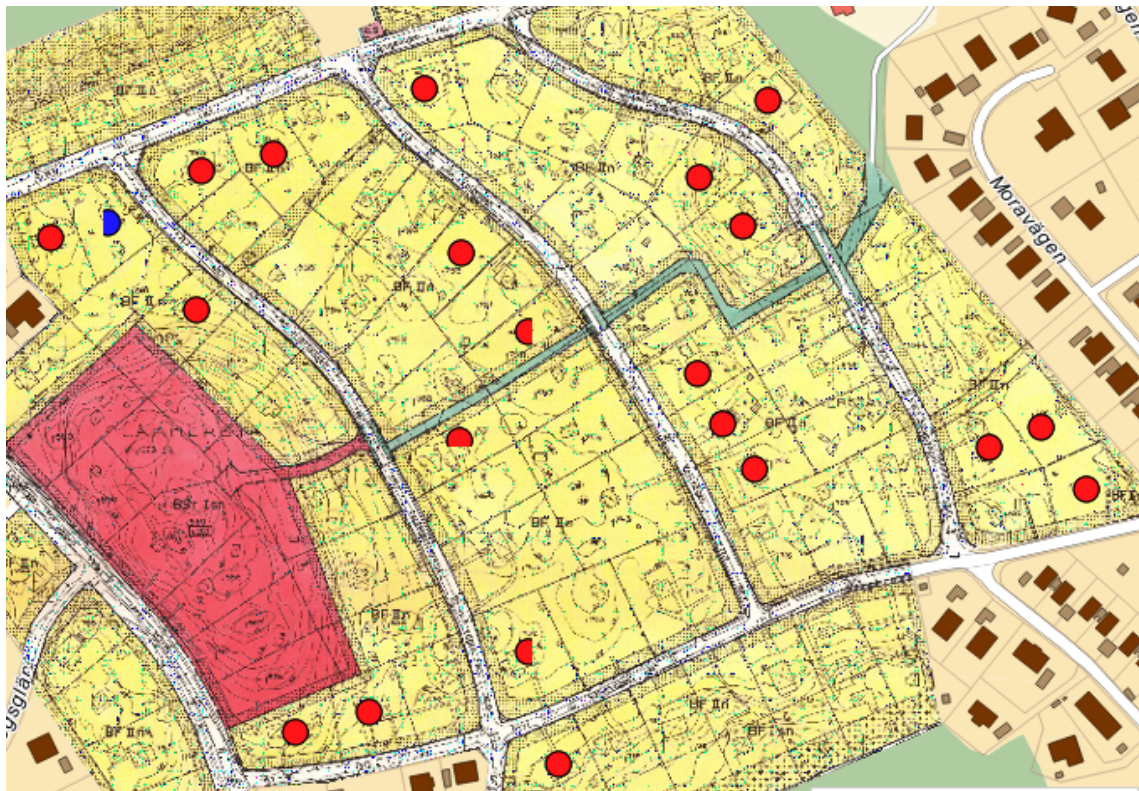
Flygfoto 2015 samt 2016

Väster om Stadsplan 268 pågår planläggning för Fågelstigen.



Planläggning för  
område Fågelstigen

Röd markering visar Lännersta 19:62



*Stadsplan 268. Fastigheter med röd markering har liknande förutsättningar som Lännersta 19:62 (markerad med blått)*

### Sökandes förslag

Planenheten mottog den 10 januari 2017 en begäran om planbesked för rubricerad fastighet. Föreslagen markanvändning är bostäder. Fastigheten förvärvades den 9 februari 2016. Fastighetsägaren önskar stycka fastigheten för att möjliggöra för ytterligare ett enbostadshus.

### Planenhetens bedömning

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

### Översiktsplan

Förslaget överensstämmer med angiven markanvändning i kommunens översiktsplan från 2012.

### Lämplighetsbedömning

Att upphäva eller ändra tomtindelningsplanerna var tidigare ett beslut som lantmäteriet kunde ta om det delegerats från nämnden. Med nuvarande plan- och bygglag är det inte möjligt utan en detaljplan måste göras.



Ett positivt planbesked skulle innebära ett principiellt beslut som i sin tur möjliggör att ytterligare drygt ett femtontal fastigheter med liknande förutsättningar inom detaljplanen skulle kunna styckas/förtätas. Sammantaget innebär det konsekvenser som bör provas för flera fastigheter i ett sammanhang.

Planenheten har beaktat möjligheten att utöka planområdet för Fågelstigen med den berörda fastigheten men kommit fram till att det är olämpligt eftersom områdena har så olika förutsättningar och det skulle gynna enskild. Område Fågelstigen utgör planlöst område som saknar utbyggt vatten och spillvatten medan aktuell fastighet ligger i ett område där byggrätter och fastighetsindelning redan har prövats i en planläggning som fortfarande bedöms som aktuell. Eftersom det inte skulle vara möjligt att neka andra fastigheter inom stadsplaneområdet med samma förutsättningar att också pröva en avstyckning skulle detta istället behöva hanteras i ett separat uppdrag och planläggning.

### **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