

TJÄNSTESKRIVELSE

2018-08-10

MSN 2018/54

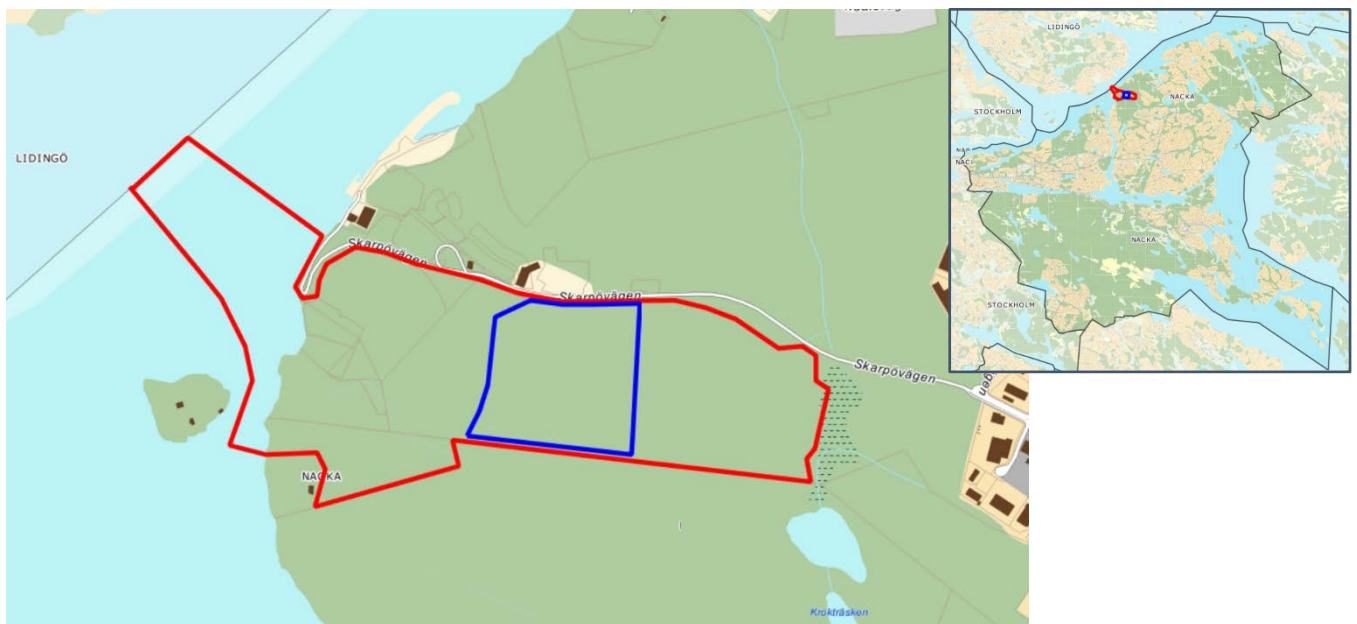
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Planbesked för fastigheten Skarpnäs 2:13 m.fl., Skarpövägen 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 fastigheterna Skarpnäs 2:4 m.fl.



Ansökan avser i princip område inom blå markering (del av Skarpnäs 2:13). Röd markering visar sökandes närliggande fastigheter. Lilla kartan visar var i kommunen området ligger.

Sammanfattning

Planenheten mottog den 4 maj 2018 en begäran om planbesked för fastigheten Skarpnäs 2:4, 2:6-2:13, 2:19 och Björknäs 1:59. Föreslagen markanvändning är bostadsändamål.

Förslaget omfattar 12 flerbostadshus i 4-5 våningar samt 78 radhus i 2-5 våningar längs ett slingrande vägsystem.

Området ligger till sin helhet inom område som föreslås bli Skarpnäs naturreservat. För detta planeras samråd till senare hälften av 2018. Med hänsyn till det och att förslaget strider mot översiktsplanen föreslår planenheten att ansökan avslås.

Ärendet

Bakgrund

Fastigheterna Skarpnäs 2:4, 2:6-2:13, 2:19 och Björknäs 1:59 omfattar totalt cirka 16 000 kvadratmeter och den mark som önskas ianspråkta för byggnation är cirka 4500 kvadratmeter och ligger inom del av Skarpnäs 2:13. Landskapet är skogbeväxt och kuperat med en höjd cirka 15 meter ovan Skarpövägen. Hela området (förutom vattenområde) ingår i vad som är tänkt att bli Skarpnäs naturreservat. Efter ett överklagande av Nacka Skarpnäs Fastighets AB (sökanden) beslutade länsstyrelsen den 13 oktober 2017 att upphäva Nacka kommuns beslut att inrätta reservatet på grund av formella brister vid delgivningsförfarandet.

Nacka översiktsplan anger ”Natur och större rekreationsområden”. Den områdesvisa beteckningen ”N6” anger bland annat ”höga upplevelse och rekreationsvärden”.



Flygfoto över aktuellt område.

Sökandes förslag

Planenheten mottog den 4 maj 2018 en begäran om planbesked från Nacka Skarpnäs Fastighets AB för fastigheten Skarpnäs 2:4, 2:6-2:13, 2:19 och Björknäs 1:59. Föreslagen markanvändning är bostadsändamål. Förslaget omfattar 12 flerbostadshus i 4-5 våningar

(bruttoarea cirka 16500 kvm) samt 78 radhus i 2-5 våningar (bruttoarea cirka 15600 kvm) längs ett slingrande vägsystem. Om en exploatering kan accepteras av kommunen föreslår sökanden att övriga delar och fastigheter kan överlåtas utan ersättning till kommunen för bildande av naturreservat.



Sökandes förslag (Ahlqvist & Almqvist Arkitekter).

Planenhetens bedömning

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

Förslaget överensstämmer inte med kommunens översiktsplan från 2012, som anger natur och rekreationsområde. Det överensstämmer inte heller med kommunens förslag till naturreservat (Skarpnäs naturreservat) för vilket samråd planeras till senare hälften av 2018.

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 detalplaner och planläggning för sammanhängande områden.

Planenhetens bedömning överensstämmer med riktlinjerna då förslaget inte är i enlighet med översiktsplanen. Planenheten bedömer att förslaget inte är lämpligt att pröva i en planprocess.

Detta beslut går inte att överklaga.

Ekonomiska konsekvenser

Sökanden har framställt att krav på inlösen av all deras mark inom ett eventuellt bildande av naturreservat kommer att ställas om de inte får möjlighet att exploatera viss del av marken för bostadsändamål.

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

Planenheten

Love Edenberg
Tillförordnad biträdande planchef

Alexander Erixson
Handläggande planarkitekt

Bilagor

- Sökandens skrivelse