

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Ebba Östman

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Beslut om planbesked för Rönnen 11 (Ljungvägen 14) i Stocksund

Ärendet

Fastighetsägarna till Rönnen 11 har i augusti 2025 inkommit med en ansökan om planbesked. Syftet med ansökan är att fastighetsägarna i första hand önskar köpa mark och i andra hand möjliggöra skötsel och drift av kommunal mark i anslutning till deras fastighet.

Bakgrunden till ansökan är att fastighetsägarna önskar en mer ändamålsenlig tomt då deras fastighet ligger indragen från gatan samt har en utformning som gör att fastighetsbildningen upplevs otydlig. En del av allmän platsmark har sedan fastigheten bildades nyttjats som tomt för fastigheten Rönnen 11, vilket innebär att marken har annekterats. Angivna ytor som önskas förvärvas eller nyttjas är planlagda för allmänt ändamål och ska därför kunna nyttjas av allmänheten.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att nyttan med planändringen i förhållande till den insats som krävs inte gör att det går att motivera en planändring. Vidare bedömer kontoret att det finns många platser i kommunen med liknande problematik. Nyttan för allmänheten är obetydlig och kontoret bedömer därmed att kommunens resurser bör läggas på mer angelägna projekt. Den allmänna platsen utgörs av kommunens fastighet Stocksund 2:257. Allmän plats bör inte säljas till privata fastighetsägare om inte särskilda skäl finns.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att inte inleda en planprocess enligt ansökan och lämnar därmed ett negativt beslut. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked och bedömer att nyttan för allmänheten är förhållandevis liten och kontoret bedömer därmed att kommunens resurser bör läggas på mer angelägna projekt.

Bakgrund

Fastighetsägarna till Rönnen 11 har inkommit med en ansökan om planändring för att köpa mark alternativt möjliggöra skötsel och drift av kommunal mark i anslutning till deras fastighet. Fastigheten är belägen i Stocksund och omfattar 1 470 kvadratmeter. Inom fastigheten finns en villa som ägs av privata fastighetsägare.

Fastighetsägarna önskar primärt att köpa ytan markerad med röd och gul markering och i andra hand enbart ytan med gul markering enligt bild 1. Initialt önskade de förvärva

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Ebba Östman

ytterligare en större del men där bedömde avdelningen för mark och exploatering att det inte var lämpligt då marken är planlagd för planlagd som parker, planteringar och naturområden och därmed bör kunna finnas tillgänglig för allmänheten.

Syftet är att fastighetsägarna önskar en mer ändamålsenlig tomt då deras fastighet ligger indragen från gatan samt har en utformning som gör att fastighetsbildningen upplevs otydlig. Angiven mark enligt röd och gul markering i bild 1 har sedan fastigheten uppfördes nyttjats som tomt för fastigheten Rönnen 11, vilket innebär att delar av kommunens fastighet Stocksund 2:257 har annekterats.



Bild 1. Fastighetsgräns mellan Rönnen 11 och Stocksund 2:257 markerad med vitt.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

I översiktsplanen anges att områdets användning ska vara sammanhållen bostadsbebyggelse. Angränsande allmän plats är utpekad för grönstruktur.

I gällande detaljplan S307 från 1949 anges ändamålet för Rönnen 11 vara bostadsändamål. Marken som sökanden önskar att förvärva är planlagd som *parker, planteringar och naturområden* respektive *gatumark* och regleras av detaljplan S287 från 1944. Syftet med S287 var att en vändplan skulle anläggas i änden av Ljungvägen vid infarten till Rönnen 11. Det är anledningen till att fastighetsgränsen skiljer sig från kringliggande fastigheter och dess utformning. Vändplanen genomfördes aldrig och i stället valde kommunen att koppla samman Ljungvägen med Trastvägen. Därmed finns inget behov av att genomföra detaljplanen genom att anlägga en vändplan. Avsaknaden av planstöd för vägarna rättades till genom D250 från 2011.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Ebba Östman

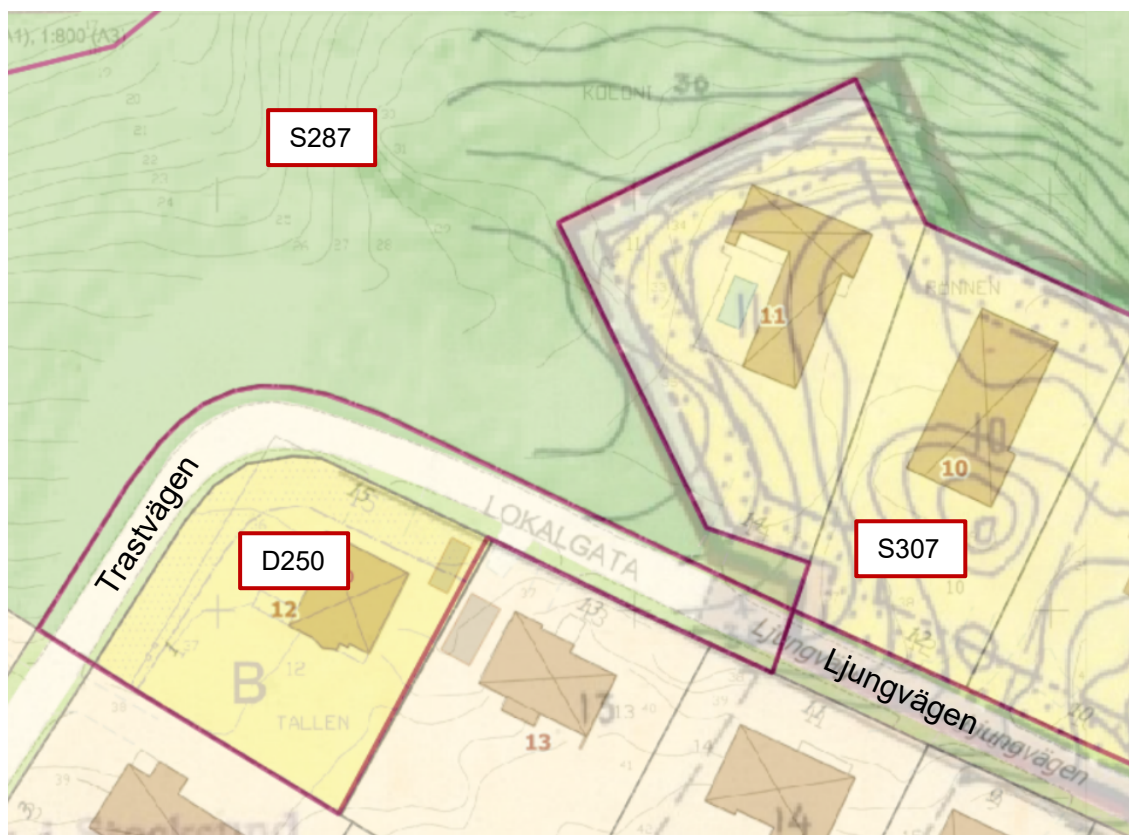


Bild 2. Gällande detaljplaner.

För Rönnen 11 gäller även en tomtindelningsplan från 1947, vilken enligt övergångsbestämmelserna i plan- och bygglagen ska gälla som detaljplan.

Bostaden inom Rönnen 11 uppfördes 1954. Exakt när den allmänna platsen togs i anspråk av dåvarande fastighetsägare är oklart. Genom att se på gamla ortofoton kan det konstateras att redan 1958 nyttjades delar av den allmänna platsen mot gatan som tomt för fastighetsägarna till Rönnen 11. Då gällande fastighetsgräns troligen inte har efterföljts sen fastigheten bildades kan fastighetens gränser antas upplevts otydliga sen byggnaden uppfördes.

En förutsättning för att marken ska kunna säljas till fastighetsägarna är att det genomförs en planändring. Marken behöver vara planlagd för bostadsändamål för att kunna överföras till fastigheten Rönnen 11. Den tomtindelning som berör fastigheten behöver upphävas för att det ska gå att göra en fastighetsreglering. En förutsättning är därför att det genomförs en planändring. Ansökan innebär endast en förändring av det fastighetsrättsliga utgångsläget. Om det blir aktuellt med en planändring bör befintlig byggrätt bevaras men inte utökas.

Fastigheten är lokaliserad så risk för översvämning inte föreligger. Bullernivåerna i området bedöms goda.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Ebba Östman

Skötsel och drift

Kommunens avdelning för mark och strategisk planering ser parallellt med ansökan om planbesked på möjligheten att upprätta ett driftavtal av angivna ytor enligt röd och gul markering som kan säkerställa fastighetsägarnas möjlighet att nyttja och sköta ytorna.

Försäljning av mark enligt önskemål 1 i ansökan

Fastighetsägarna till Rönnen 11 önskar i första hand att förvärva röd och gul yta enligt bild 1. Mark som är en del av planlagd natur/parkmark enligt rådande planbestämmelser ska fortsatt vara tillgängliga för allmänheten och bör därmed inte säljas till enskilda fastighetsägare om inte särskilda skäl föreligger. Att fastigheten har en otydlig utformning samt att marken troligen varit annekterad sen fastigheten bildades bedöms inte vara skäl för markförsäljning av allmän plats.

Försäljning av mark enligt önskemål 2 i ansökan

I andra hand önskar fastighetsägarna att förvärva den yta som är planlagd som gata för att underlätta skötsel av sin infart, se gul yta i bild 1. Ytan är ca 60 kvadratmeter. Det bedöms finnas många ytor i kommunen med liknande problematik. Att utreda, lokalisera och prioritera åtgärder för dessa är ett stort arbete.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att det inte är lämpligt att i detaljplan ändra markanvändningen från allmän plats till bostadsändamål i syfte att möjliggöra en försäljning av mark till fastighetsägarna för Rönnen 11.

Kontorets uppfattning är att det finns många platser i kommunen med liknande problematik där mark annekterats av fastighetsägarna eller där allmän plats i anslutning till privata fastigheter inte byggts ut enligt plan vilket lett till otydliga fastighetsgränser. Likabehandlingsprincipen bör tillfalla alla kommunens invånare och att rätta till förutsättningarna planmässigt skulle innebära att stora resurser behöver läggas på planprojekts som har förhållandevis liten nytta för allmänheten. Allmän plats planlagd för parker, planteringar och naturområden bör inte säljas till privata fastighetsägare om inte särskilda skäl föreligger. I detta fall bedöms inte det enskilda intresset väga tyngre än allmänhetens intresse.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att nyttan med planändringen i förhållande till den insats som krävs inte gör att det går att motivera en planändring. Kommunens resurser bör läggas på mer angelägna projekt.

Ett eventuellt avtal som kan upprättas mellan kommunen och fastighetsägaren för nyttjande och skötsel av angivna ytor bedöms inte påverka miljö- och stadsbyggnadskontorets inställning till en planändring. En utredning avseende detta pågår fortfarande men utfallet bedöms inte påverka kommunens hantering av ansökan om planbesked.

Konsekvenser för barn och unga

Planbeskedet ger inga konsekvenser för barn och unga.



Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Ebba Östman

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet ger inga ekonomiska konsekvenser för kommunen. Sökanden debiteras enligt kommunens taxa för framtaget planbesked.

Upplysningar

Planbesked regleras i 5 kap. 2 – 5 §§ Plan- och bygglagen (2010:900).

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jonas Bark
Planchef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande Beslut om planbesked för Rönnen 11 (Ljungvägen 14) i Stocksund, daterat 2025-11-27
2. Ansökan om planbesked för Rönnen 11 inkl. bilagor, daterad 2025-08-19

Expedieras
Sökanden