Planbeskrivning
ANTAGANDEHANDLING
Upprättad maj 2024
Begränsat standardförfarande

Dnr: MSN-2023-00045

Mariedalsvägen 2

Detaljplan för Mariedalsvägen 2, fastigheterna Björknäs 10:4 och 10:12 i Boo

Kartan visar områdets avgränsning samt var i Nacka kommun området ligger.

Innehållsförteckning

Sammanfattning **4**

Detaljplanens syfte **4**

Planhandlingar **5**

Underlag **5**

Undersökning om betydande miljöpåverkan 5

Plandata och tidigare ställningstaganden **6**

Läge, areal & markägoförhållande 6

Statliga och regionala intressen 7

Kommunala intressen 8

Förutsättningar **10**

Bebyggelse 10

Omgivning 11

Naturvärden och träd 12

Teknisk infrastruktur 12

Störningar och risker 13

Markens beskaffenhet 13

Dagvatten, grundvatten och skyfall 13

Strandskydd 15

Detaljplanens innehåll **15**

Övergripande struktur 15

Bebyggelse 16

Naturvärden och träd 20

Teknisk infrastruktur 21

Störningar och risker 22

Markens beskaffenhet ... 22
Dagvatten, grundvatten och skyfall ... 22
Strandskydd ... 22

Motiv till detaljplanens regleringar ... 23

Så genomförs planen ... 25
Organisatoriska frågor ... 25
Ansvarsfördelning ... 26
Ekonomiska frågor ... 26

Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande ... 27

Sammanfattning

Denna detaljplan omfattar de privatägda fastigheterna Björknäs 10:4 och 10:12. Planområdet är beläget i området Lilla Björknäs som ligger i kommundelen Boo. Fastigheterna ligger nära Skurusundet och berörs av två riksintressen: riksintresse för kulturmiljövård och riksintresse för kust och skärgård.

Syftet med detaljplanen är att åtgärda planstridigheter på fastigheten Björknäs 10:4. Befintliga byggrätter bekräftas och ytorna för komplementbyggnader omfördelas till viss del inom planområdet. Vidare syftar detaljplanen till att skydda bebyggelsens kulturvärden och kulturhistoriska miljö samt värdefulla ädellövträd inom fastigheterna. Detaljplanen bekräftar nuvarande bostadsanvändning på fastigheten.

Detaljplanen innebär att den underbyggda altanen som i tidigare detaljplan varit planstridig görs planenlig. Byggrätterna för komplementbyggnader inom fastigheten bekräftas men omdisponeras i viss utsträckning på fastigheten för att på ett mer tillfredsställande sätt anpassa kommande nybyggnation till den känsliga kulturmiljön. Tre ädellövträd ges trädfällningsförbud. Huvudbyggnaden skyddas genom skyddsbestämmelser, rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser.

Fastigheterna Björknäs 10:4 och 10:12 har tidigare reglerats genom detaljplan 380 och därtill tre ändringsplaner: DP 399, DP 432 samt DP 511. Tidigare detaljplaner ersätts av inom planområdet av denna detaljplan.

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen. Planenheten gör bedömningen att detaljplanen är av begränsad omfattning, saknar större allmänintresse och inte innebär betydande miljöpåverkan. Detaljplanen finansieras av kommunen genom beviljade medel för omoderna planer. Planavgift ska tas ut av fastighetsägare i samband med bygglov.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att åtgärda planstridigheter på fastigheten Björknäs 10:4. Befintliga byggrätter bekräftas och ytorna för komplementbyggnader omfördelas till viss del inom planområdet. Vidare syftar detaljplanen till att skydda bebyggelsens kulturvärden och kulturhistoriska miljö samt värdefulla ädellövträd inom fastigheterna.

Bakgrund

Planenheten mottog den 20 september 2016 en ansökan om planbesked för rubricerad fastighet. Syftet med ansökan var att skapa planenlighet för en befintlig underbyggd altan tillhörande bostadsfastigheten Björknäs 10:4. Gällande detaljplan anger bostadsanvändning och att marken där den underbyggda altanen står inte får bebyggas.

Den underbyggda altanen var befintlig när detaljplan tillkom 2006, vilket borde ha beaktats vid planläggningen. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 18 januari 2016 om att pröva åtgärden i en planprocess genom ett positivt planbesked, MSN 2016–00308. Beslutet fattades på delegation med stöd av punkt S38 i miljö- och stadsbyggnadsnämndens dåvarande delegationsordning.

Planhandlingar

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 5 maj 2023.

Detaljplanen är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015. Planarbetet har bedrivits av planarkitekt. Övriga medverkande i planarbetet är kommunantikvarie, byggnadsantikvarie, miljöplanerare, landskapsarkitekt, ekolog, bygglovhandläggare, karttekniker och projektkoordinator.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

• Detaljplanekarta med planbestämmelser

• Denna planbeskrivning

• Fastighetsförteckning

Underlag

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

• Undersökning om betydande miljöpåverkan (*2024-05-13*)

• Antikvariskt utlåtande angående utbyggd veranda, Norconsult (*2024-02-09*)

• Granskningsutlåtande *(2024-08-30)*

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Detaljplanen bekräftar den befintliga bebyggelsens utformning. Nya bestämmelser som syftar till att skydda de kulturvärden som finns på platsen införs. Vidare införs trädfällningsförbud för tre ädellövträd. Detaljplanen innebär samma markanvändning som tidigare.

Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan och bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planen har en viss positiv påverkan på riksintresset jämfört med gällande detaljplaner. Kommunens bedömning är att de små ändringar som detaljplanen innebär inte kommer förändra påverkan på luft- eller vattenkvalitet på så sätt att någon av nu gällande miljökvalitetsnormer överskrids. Ett genomförande av

detaljplanen bedöms inte medföra betydande påverkan på miljön, natur- eller kulturvärden, och människors hälsa.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för detaljplanen. De miljöfrågor som har betydelse för projektet undersöks under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Plandata och tidigare ställningstaganden

I detta avsnitt beskrivs områdets läge och tidigare ställningstaganden av betydelse för detaljplanen.

Läge, areal & markägoförhållande

Fastigheterna Björknäs 10:4 och 10:12 är belägna i norra delen av Lilla Björknäs inom kommundelen Boo. De två fastigheterna ägs av samma fastighetsägare och utgör tillsammans en villatomt inom ett område med friliggande villor. Björknäs 10:4 är bebyggd med en huvudbyggnad och en underbyggd altan samt två komplementbyggnader. Fastigheten Björknäs 10:12 är obebyggd. Fastigheterna är totalt cirka 1400 kvadratmeter stora och utgörs av kuperad naturtomt som vetter mot Skurusundet. Fastigheterna angörs från Mariedalsvägen.

Figur 1: Bilden visar ett flygfoto över planområdet med omgivning. Vit heldragen linje anger planområdets gräns. Vit streckad linje anger gränsen mellan fastigheterna Björknäs 10:4 och 10:12 inom planområdet.

Statliga och regionala intressen

Riksintressen enligt 3 och 4 kap MB

Riksintressen gäller geografiska områden som har pekats ut därför att de innehåller nationellt viktiga värden och kvaliteter. De riksintressen som berör denna detaljplan är riksintresse för kulturmiljö samt riksintresse för kust och skärgård.

Planområdet ligger inom ett riksintresseområde för kulturmiljövården, Norra Sicklaön och norra Saltsjö-Boo - Älvvik - Vaxholm - Oxdjupet - Lindalssundet - Norra Värmdölandet AB 51, 58, även kallat Stockholms farled och inlopp. Motivet för riksintresset är farledsmiljön utmed inloppet till Stockholm via Vaxholm som visar skärgårdens betydelse för huvudstadens sjöfart, livsmedelsförsörjning och rekreationsliv, speglar levnadsbetingelserna för innerskärgårdens befolkning och dess behov av färdstråk till staden alltsedan medeltiden och som berättar om Stockholms utbyggnad och försvarsansträngningar med tillhörande samhällsbildningar. Här kan levnadsförhållandena för olika sociala skikt utläsas, liksom utvecklingen inom industri, transportteknik, försvar och arkitektur.

I Mariedal är två av riksintressets uttryck särskilt tydliga. Området präglas av farledsmiljön samt kust- och skärgårdsmiljön som skapat förutsättningarna för bebyggelseutvecklingen. Detta visas av den sprickdalsbetonade skärgårdsterrängen som speglar skärgårdsbefolkningens levnadsbetingelser och förutsättningarna för odling och bebyggelse samt lämningar efter en ångbåtsbrygga. Området utgör också en mycket väl sammanhållen sommarnöjesmiljö där bebyggelsen i huvudsak består av det sena 1800-talets sommarvillor i fantasifull snickarglädjearkitektur. Bebyggelsen ligger på utskjutande berghällar eller i högt belägna bergsskrevor med bebyggelselägen som är anpassade till det starkt kuperade landskapets förutsättningar. Sommarvillorna är orienterade mot vattnet på de stora naturpräglade tomterna där det ofta finns murar, staket, grindar samt terrasseringar. Vid några fastigheter finns små badhus, paviljonger och uthus bevarade.

Området berörs även av riksintresse för Kustområde och skärgård, 4 kap Miljöbalken. Det finns ingen exakt geografisk avgränsning av riksintresset, men Länsstyrelsens tolkning är att hela kustområdet och skärgården utanför Stockholm ingår. Bestämmelserna innebär att exploateringsföretag och andra ingrepp får komma till stånd endast om de inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden.

I detaljplanen införs bestämmelser för att värna planområdets kulturmiljövärden. Genom ett mer definierat skydd av fastighetens kulturvärden och mer anpassad placering på komplementbyggnader, jämfört med den gällande detaljplanen, bedömer kommunen att Detaljplanen har en viss positiv påverkan på riksintresset för kulturmiljö.

Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap MB

Miljökvalitetsnormer (MKN) är bindande nationella föreskrifter för luftkvaliteten, föroreningsbelastningen på ytvatten i hav, sjöar och vattendrag samt på grundvattenförekomster (vattenskyddsområde). Normerna anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas med utan olägenheter av betydelse. En detaljplan får inte medverka till att MKN överskrids.

Kommunens bedömning är att de små ändringar som detaljplanen innebär inte kommer förändra påverkan på luft- eller vattenkvalitet på så sätt att någon av nu gällande miljökvalitetsnormer överskrids.

Områdesskydd och förordnanden

Strandskydd

Planområdet ligger inom 100 meter från Skurusundets strandlinje. Strandskyddet är upphävt sedan tidigare inom aktuellt område. Vid upprättande av ny detaljplan inträder strandskyddet automatiskt. Strandskyddet föreslås upphävas inom hela planområdet, se motivering under avsnitt *Detaljplanens innehåll* rubrik *Strandskydd*.

Kommunala intressen

Nedan beskrivs de kommunala intressen som påverkar detaljplanen.

Översiktlig planering

I kommunens översiktsplan, Hållbar framtid för Nacka, ligger planområdet inom Bg6 Lilla Björknäs/Björknäsplatån. Området utgörs av en gles samlad bebyggelse bestående av småhus och har en låg exploateringsgrad. Enligt översiktsplanen karaktäriseras området av sina höga natur- och kulturmiljövärden, vilket även kulturmiljöprogrammet understryker. Detaljplanen är förenligt med översiktsplanen.

Planområdet ingår i området Nyckelviken – Skarpnäs som enligt Nackas grönstrukturplan har höga naturvärden. Detta område har en viktig funktion som värdekärna i Stockholms gröna kilar och utgör del av en viktig spridningsväg för arter, både inom kommunen och utanför kommungränsen mot öst och väst.

Planområdet ingår även i Nackas Kustprogram från 2011. Ett av målen i kustprogrammet är att de samlade kulturvärdena på land och i vattnet ska bevaras, förvaltas och utvecklas. Två av de miljöer som pekas ut som särskilt viktiga är *sommarnöjen* och *farlederna*, vilket berör planområdet.

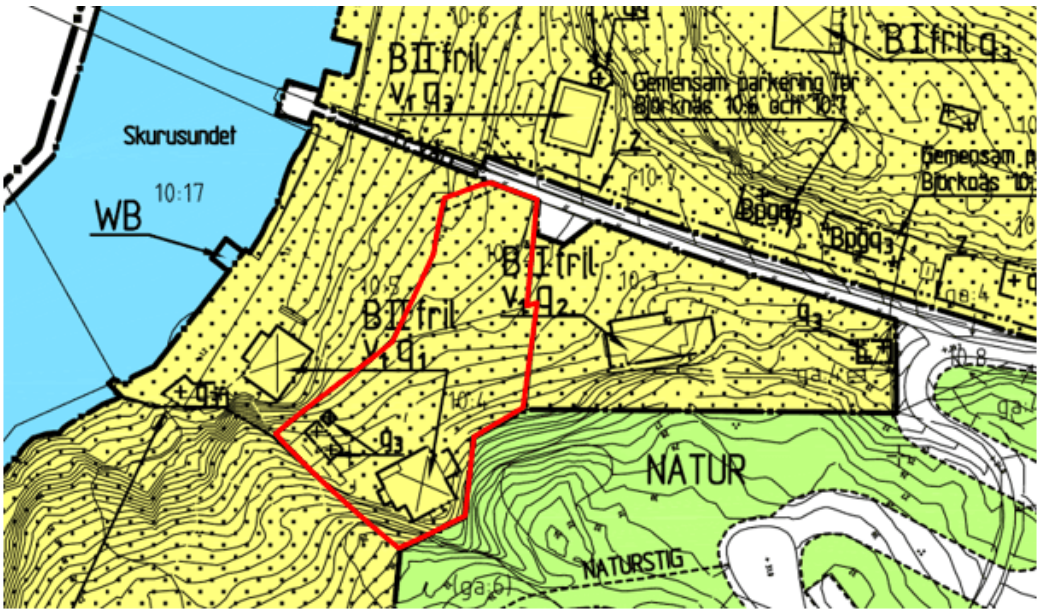
I Nackas kulturmiljöprogram från 2011 finns specifika förhållningssätt för temat *Sommarnöjen vid farleden* för ett antal mindre, utpekade miljöer. Mariedal ingår inte i någon av dessa. Planområdet med dess sommarvilla bedöms dock som ett mycket representativt exempel på ett sommarnöje vid farleden och förhållningssätten för temat bedöms därför som applicerbara på kulturmiljön

kring Mariedal. Villan på fastigheterna som denna detaljplan berör finns med i Kulturmiljöprogrammet på foto på sidan 11 (kapitlet Kulturmiljövårdens intressen) med bildtexten: *Nackas ansikte mot farleden präglas av 1800-talets sommarvillor i dramatisk skärgårdsterräng.*

Gällande detaljplaner

Fastigheterna Björknäs 10:4 och 10:12 omfattas av DP 380 som vann laga kraft den 16 februari 2006. Gällande markanvändning i planen är bostäder och detaljplanen möjliggör en friliggande huvudbyggnad i två våningar för fastigheten Björknäs 10:4. Till huvudbyggnaden hör även en byggrätt till utbyggnad som inte har nyttjats. Slutligen finns även två byggrätter för komplementbyggnader på fastigheten Björknäs 10:4. Huvudbyggnaden utgör kulturhistoriskt intressant bebyggelse och har tillfogats skyddsbestämmelser i detaljplanen. Även tillbyggnader och komplementbyggnader har tillskrivits bestämmelser för att värna planområdets kulturmiljövärden.

Fastigheterna regleras i övrigt med prickmark, det vill säga mark som inte får bebyggas. Fastigheten Björknäs 10:12 utgörs helt av prickad mark. Detaljplanen anger kommunalt huvudmannaskap för allmän plats. Genomförandetiden pågick till 16 februari 2019.



Figur 2: DP 380. Fastigheterna Björknäs 10:4 och 10:12 är markerade inom den röda linjen.

Berörda fastigheter omfattas även av tre planändringar (DP 399, DP 432 och DP 511). Genomförandetiden pågick till den 16 februari 2021 för samtliga ändringsplaner.

DP 399 vann laga kraft år 2006 och syftar till att underlätta uppförandet av garagebyggnader. Ändringsplanen innebar att garage nu fick placeras på punktprickad mark, om detta var lämpligt med hänsyn till trafiksäkerhet och topografi. Om möjligt skulle garagets långsida placerades parallellt med gatan.

DP 432 vann laga kraft år 2007 och innebär att den befintliga vändplanen kunde flyttas, och möjliggör att en ny T-vändplan byggs vid Mariedalsvägens slut.

DP 511 vann laga kraft år 2011 och syftar till att eliminera problem med planstridighet för huvudbyggnader som uppkommit i laga ordning eftersom vissa fastigheter blivit planstridiga trots att bygglov har beviljats i laga ordning innan detaljplanen vann laga kraft. Problemet uppkom eftersom inventeringen som utförts inför DP 399 inte tillräckligt beaktat den riktiga tolkningen av vad begreppet ”våning” innebär. En sådan planstridighet fanns dock inte på fastigheterna Björknäs 10:4 och 10:12.

Den nya detaljplanen kommer inom planområdet att ersätta detaljplanerna DP 380 samt ändringsplanerna DP 399, DP 432 och DP 511.

Förutsättningar

Bebyggelse

Bebyggelsen inom planområdet utgörs av en huvudbyggnad med tillhörande underbyggd altan samt två komplementbyggnader. Planområdet utgörs av totalt cirka 1400 kvadratmeter kuperad naturmark.

Huvudbyggnaden, sommarvillan på fastigheten Björknäs 10:4, uppfördes som sommarvilla år 1884. Villan är rikt dekorerad med snickarglädje och utgör en tydlig och tidstypisk representant för ett sommarnöje i så kallad schweizerstil.

Figur 3: Huvudbyggnaden på fastigheten Björknäs 10:4. Bilderna visar huvudbyggnadens exteriör med lövsågade detaljer, samt den starka kuperingen på fastigheterna och tomtens grönskande karaktär.

Fasaden har också genomgått förändringar, men vid den senaste renoveringen eftersträvades ett återställande av exteriören till ursprungligt utförande. I gällande detaljplan bedöms byggnaden som synnerligen värdefull, vilket motsvarar särskilt värdefull enligt PBL 8 kap 13§.

Den underbyggda altanen tillhörande huvudbyggnaden är utförd med dubbla trappor och en färgsättning och utformning som efterliknar huvudbyggnaden. Den underbyggda delen har försetts med stora fönster och har en lusthusliknande karaktär, denna bedöms vara en komplementbyggnad.

De två komplementbyggnaderna som idag finns på fastigheten Björknäs 10:4 utgörs av ett gästhus från mitten av 1900-talet, och ett utedass som troligen är byggt under 1800-talet. Båda komplementbyggnaderna är i mycket dåligt skick. Gästhuset är byggt nära fastighetsgränsen på starkt sluttande berg. Huset har vattenskador och är i behov av en total renovering. Byggrätten för gästhuset flyttades i DP 380 från sin ursprungliga placering, vilket innebär att gästhuset idag är planstridigt. Dikt an gästhuset står ett dass, som har fina detaljer men är i mycket dåligt skick. Dasset omfattas, liksom gästhuset, inte av rivningsskydd i gällande detaljplan.

Figur 4: Komplementbyggnader på fastigheten Björknäs 10:4. I bilden till vänster visas vyn från Skurusundet. I bilden i mitten visas gästhuset. I bilden till höger visas den underbyggda altanen.

Omgivning

Sommarvillan ligger väl synlig i ett exponerat läge längs Skurusundet och Stockholms inlopp. I det kuperade landskapet är bebyggelsen uppförd på utskjutande berghällar eller i högt belägna bergsskrevor, vilket bidrar starkt till områdets särprägel och höga kulturhistoriska värden. Bebyggelsen äldsta årsring i området härstammar från 1800-talets senare hälft då ångbåtarna började trafikera Skurusundet, och tre ångbåtsbryggor anlades, bland annat vid Mariedal.

Området kring Mariedal i norr, som är en mycket väl sammanhållen sommarnöjesmiljö, ingår i den farledszon som är av riksintresse för kulturmiljövården. Bebyggelsen består huvudsakligen av det sena 1800-talets sommarvillor med sina här och var bevarade små badhus, paviljonger och uthus i fantasifull snickarglädjearkitektur. Viktiga delar av områdets speciella karaktär utgörs även av de branta naturtomterna med sina murar, terrasseringar, staket och grindar.

Naturvärden och träd

På fastigheterna Björknäs 10:4 och 10:12 finns tre stora ädellövträd: en ek med en stamdiameter om cirka 0.85 meter, och två lindar med en stamdiameter om drygt 0.80 meter vardera. Dessa träd är betydelsefulla att bevara i hänseende till fastighetens karaktär, landskapsbild och kulturmiljövärden och inhyser även naturvärde i form av biologisk mångfald.

Fastigheterna består av kuperad naturtomt. Den bergiga och gröna tomten med murar och terrasseringar är karaktäristisk för Skurusundets dramatiska skärgårdsterräng, och detta uttryck är betydelsefullt att bevara. Enkla trappor i sten leder från den mer flacka delen av fastigheten närmast Mariedalsvägen, upp mot sommarvillan på den högsta terrassen. Fastigheterna har en grönskande trädgårdskaraktär. Fastighetens friytor består till största del av gräsmatta samt en grusad yta närmast huvudbyggnaden. På fastigheterna finns även flertalet stora buskage av schersmin och syrén, främst runt huvudbyggnadens altan. Dessa är värdefulla för fastigheternas karaktär och bör bevaras.

Teknisk infrastruktur

Gator och trafik

Fastigheterna angörs från den kommunala gatan Mariedalsvägen. Mariedalsvägen är en lågt trafikerad lokalgata som främst används av boende i området, men som också leder till en brygga som lagts ut som allmän platsmark i tidigare detaljplaner. I enlighet med DP 432 finns det en reducerad t-vändplan på Mariedalsvägen i nära anslutning till den berörda fastigheten Björknäs 10:12.

Detaljplanen bedöms inte bidra till att trafiken vare sig minskar eller ökar. Parkeringen för planområdet kommer även fortsättningsvis att lösas inom fastigheten Björknäs 10:12 invid Mariedalsvägen.

Teknisk försörjning

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och spillvatten. Området omfattas inte av verksamhetsområde för dagvatten, vilket innebär att den privata fastighetsägaren ansvarar för dagvattenhanteringen.

Störningar och risker

Buller

Bullernivåerna är enligt mätningar från 2015 lägre än 50 dB i planområdet, vilket innebär att området inte är bullerstört. Detaljplanen bedöms inte innebära ökade bullernivåer eftersom ingen ytterligare trafik alstras till planområdet.

Luftkvalité

Det finns flera miljökvalitetsnormer (MKN) för olika ämnen i luft. Två av de mest betydelsefulla ämnena att undersöka är dygnsmedelvärdena för partiklar (PM10) respektive kvävedioxider (NO_2). En detaljplan får inte medverka till att MKN överskrids.

Utifrån beräkningar framtagna av SLB-analys (Stockholms Luft- och Bulleranalys) är dygnsmedelvärdet för halterna av PM10 för det aktuella området 18–20 µg/m³ (mikrogram per kubikmeter). Detta kan jämföras med att miljökvalitetsnormen som ska klaras är 50 µg/m³. För NO_2 beräknas dygnsmedelvärdet för halterna i området vara 15–18 µg/m³. Miljökvalitetsnormen innebär att halten NO_2 ska understiga 60 µg/m³.

Miljökvalitetsnormerna för luft innehålls därmed med god marginal inom planområdet. Ett genomförande av planen förväntas inte alstra fler trafikrörelser, och miljökvalitetsnormerna för luft bedöms därför klaras med god marginal i detaljplanen.

Markens beskaffenhet

Planområdet består av berg i dagen som inom delar av fastigheterna täcks av ett tunt lager morän. Markens beskaffenhet är god och det finns ingen risk för ras eller skred inom planområdet.

Dagvatten, grundvatten och skyfall

Dagvattnet från planområdet avleds till Askrikefjärden (SE592290-181600), som utgör en del av Stockholms inre skärgård. Askrikefjärden är en vattenförekomst som har en otillfredsställande ekologisk status, och den uppnår inte heller en god kemisk status. Klassningen för den ekologiska statusen baseras på miljökonsekvenstyperna Övergödning, Miljögifter samt Flödesförändringar. Askrikefjärden uppnår inte en god kemisk status eftersom gränsvärdena för de prioriterade ämnena antracen, tributyltenn (TBT), Kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyleterar (PBDE) överskrids i vattenförekomsten. Havs- och vattenmyndigheten har utifrån en nationell analys gjort bedömningen att gränsvärdena för Hg och PBDE överskrids i Sveriges alla ytvattenförekomster (sjöar, vattendrag och kustvatten) till följd av en långväga atmosfärisk deposition av Hg och PBDE till mark och vatten. Askrikefjärden omfattas av målet "God ekologisk status 2039" samt "God kemisk ytvattenstatus".

Möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna i recipienten Askrikefjärden får inte försämras till följd av detaljplanen. Planen medför inga förändringar jämfört dagens förutsättningar och ger

inte rätt till utbyggnad. Belastningen på berörda vattenområden antas därför förbli oförändrad jämfört med dagsläget.

Enligt Länsstyrelsens skyfallskartering från 2021 finns en risk att vatten blir stående i en lågpunkt på fastigheten Björknäs 10:4. Lågpunkten är belägen bakom huvudbyggnaden, och analysen visar att vattennivån där kan överstiga 50 centimeter vid ett 100-årsregn. Det finns ett dagvattenhanteringssystem på fastigheten, placerat bakom huset på just den plats där skyfallet får störst påverkan.

Analyser har utförts av Länsstyrelsen och i programvaran Scalgo live för att undersöka hur omfattande översvämningen blir sett till vattendjup och utbredning. Resultatet skiljer sig delvis mellan de olika analyserna. De största utbredningarna uppstår i Länsstyrelsens analys av 100-årsregn från 2021.

Figur 5: Till vänster visas länsstyrelsens skyfallsanalys. Till höger visas skyfallsanalys i Scalgo Live. Planområdesgräns visas med röd linje.

I analysen i Scalgo har ett 100-årsregn med 6 timmars varaktighet och klimatfaktor 1,25 använts, vilket motsvarar en regnmängd på totalt 106 millimeter. Analyserna visar att en översvämning uppstår bakom huset på motsvarande sätt som i Länsstyrelsens analys. Översvämningen är däremot mindre utbredd. Enligt simuleringen avrinner vatten från planområdet till Skurusundet, i nordvästlig riktning från planområdet. Avrinningsvägen som simuleringen visar är översvämningsbar och fri från bebyggelse.

Det finns ett dagvattenhanteringssystem på fastigheten, placerat bakom huset på just den plats där skyfallet får störst påverkan. Dagvattensystemet är privat och fungerar enligt nuvarande fastighetsägare bra. Dagvattnet renas genom infiltrering i marken innan det når recipienten.

Figur 6: Dagvattensystemet invid huvudbyggnaden på fastigheten Björknäs 10:4.

Strandskydd

Planområdet ligger inom ett kustområde som berörs av strandskydd. Strandskyddet är upphävt för fastigheterna Björknäs 10:4 och 10:12 i gällande detaljplan, DP 380.

Strandskydd inträder på nytt när en detaljplan upphävs eller ersätts. Strandskyddet föreslås upphävas på nytt för hela planområdet, se motivering under avsnitt *Detaljplanens innehåll* rubrik *Strandskydd*.

Detaljplanens innehåll

Övergripande struktur

Planen har utformats för att bekräfta den nuvarande bebyggelsestrukturen och värna landskapsbilden. För att bevara fastighetens kulturmiljövärden införs nya skyddsbestämmelser som tillfogas huvudbyggnaden och tillhörande komplementbyggnader.

Detaljplanens byggrätter motsvarar i huvudsak de som finns i tidigare detaljplan men justeras i viss utsträckning. De justeringar som görs syftar till att på ett mer tillfredsställande sätt anpassa kommande nybyggnation till den befintliga miljön, som är av riksintresse.

Byggrätten för komplementbyggnader är oförändrad jämfört med nuvarande detaljplans bestämmelser. Däremot ändras var på fastigheterna komplementbyggnader är möjliga att uppföra.

Byggrätten för tillbyggnad av huvudbyggnaden bekräftas till övervägande del. En del av den befintliga byggrätten på husets framsida, som vetter mot Skurusundet, tas dock bort för att värna huvudbyggnadens kulturmiljövärden.

Bebyggelse

Nedan följer regleringarna för bebyggelsen på fastigheterna Björknäs 10:4 och 10:12. Befintliga byggnaders nockhöjder har mätts in och sedan avrundats uppåt till närmsta halvmeter för att erhålla viss marginal. Nockhöjden definieras som yttertakets högsta del och de byggnadselement som sticker upp över taket, exempelvis skorstenar, räknas inte in. Nockhöjd för befintliga byggnader regleras i plankartan med bestämmelsen högsta nockhöjd över angivet nollplan. Högsta nockhöjd för tillkommande komplementbyggnader regleras med bestämmelsen högsta nockhöjd.

Fastigheterna omfattas i sin helhet av markanvändningen **”B”** - bostäder.

Den övervägande delen av fastigheternas yta regleras med bestämmelsen **”prickmark”**, vilket innebär att marken inte får förses med byggnad. Befintliga och tillkommande komplementbyggnader reglerats med så kallad **"korsmark"**, vilket innebär att marken endast får förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader.

Prickmark: *Marken får inte förses med byggnad.*

Korsmark: *Marken får endast förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader.*

Detaljplanen innebär att endast en lägenhet får inrymmas i huvudbyggnaden:

Högst en bostadslägenhet per huvudbyggnad.

Inom de områden i Nacka som klassas som särskilt värdefulla kulturmiljöer är attefallsåtgärder inte möjliga. Därmed får attefallshus inte uppföras på de berörda fastigheterna.

Huvudbyggnaden, sommarvillan på fastigheten Björknäs 10:4

För att ta tillvara och skydda sommarvillans kulturhistoriska värden föreslår planen att byggnaden förses med rivningsförbud, skyddsbestämmelser för såväl exteriör som interiör samt varsamhetsbestämmelser. Huvudbyggnaden är i mycket fint skick och det är betydelsefullt att

byggnaden underhålls varsamt med traditionella material och metoder så att de karaktärsskapande delarna bibehålls.

Huvudbyggnaden ges rivningsförbud, **"r_1"**, vilket anger:

r_1: *Byggnad får inte rivas.*

Huvudbyggnaden ges skyddsbestämmelsen **"q_1"**, vilken anger:

q_1: *Särskilt värdefull byggnad enligt 8 kap. 13 § PBL (2010:900) som inte får förvanskas. Underhåll ska utföras varsamt och ta hänsyn till byggnadens karaktäristiska och kulturhistoriska värden.*

Värdefulla byggnadsdelar som ska bevaras:

- *Ursprunglig byggnadsvolym, fasadutformning och takutformning.*
- *Öppen veranda och balkong ska bevaras i sin helhet.*
- *Fasadens dekorativa detaljer i form av lövsågade snickerier och andra träornament.*
- *Ursprungliga träfönster och dörrar.*
- *Invändiga ursprungliga snickerier och kakelugnar.*

Huvudbyggnaden omfattas också av varsamhetsbestämmelsen **"k_1"** vilken anger;

k_1: *Underhåll och ändring ska utföras varsamt och ta hänsyn till byggnadens karaktäristiska värden. Vid ändring ska följande karaktärsskapande drag värnas:*

- *Färgsättning med fasader i rosa och ljusgrå listverk, räcken och ornament, i likhet med husets ursprungliga färgsättning, eller annat för arkitekturstilen tidstypiskt kulörval.*
- *Taktäckning av falsad plåt i tidstypisk kulör.*
- *Utbytta fönster bevaras till utformning och material eller ersätts med träfönster som utformas som kopior av de ursprungliga.*
- *Byggnaden ska underhållas varsamt och med för de kulturhistoriska värdena lämpliga metoder och material.*

Huvudbyggnaden omfattas även av bestämmelse om ändrad lovplikt, **"a_1":**

a_1: *Bygglov krävs även för underhållsåtgärder som rör delar som omfattas av skydds- och varsamhetsbestämmelserna q_1 och k_1.*

Villans **”nockhöjd”** regleras till 27.5 meter över nollplanet med bestämmelsen **”h_4”.** Detta motsvarar en byggnadshöjd om cirka 8 meter.

h_4: *Högsta nockhöjd är 27.5 meter över angivet nollplan.*

Planen medger fortsatt en byggrätt från gällande detaljplan, DP 380. Byggrätten innebär en tillbyggnad i två våningar på husets gavel mot öster samt en tillbyggnad i en våning på husets gavel mot väster.

Tillbyggnaderna ges bestämmelsen **”f_3”**:

f_3: *Tillbyggnader ska anpassas till och underordnas huvudbyggnadens ursprungliga delar i sin utformning.*

Tillbyggnadernas **”totalhöjd”** regleras enligt följande:

h_2: *Högsta totalhöjd är 23.5 meter över angivet nollplan.*

h_3: *Högsta totalhöjd är 26.5 meter över angivet nollplan.*

Tillbyggnaderna ska i enlighet med utformningsbestämmelsen anpassas till och underordnas huvudbyggnaden i sin gestaltning och utformning. Hur tillbyggnaderna ska utformas avgörs i samband med bygglovsprövningen, men ett sätt kan vara att utforma tillbyggnaden med samma typ av panel och fönster som den befintliga byggnaden, men minimera de dekorativa elementen.

Tillbyggnaden på gaveln mot öster innebär att villan ges ytterligare två rum. Tillbyggnaden blir ungefär en meter lägre jämfört med den ursprungliga byggnaden för att underordna sig densamma.

Tillbyggnaden på gaveln mot väster innebär att villan ges ytterligare ett rum. Denna tillbyggnad tillåts bli ungefär fyra meter lägre än den ursprungliga byggnaden.

Underbyggd altan

Framför huvudbyggnaden finns en underbyggd altan som bedöms vara en komplementbyggnad då den är fristående från huvudbyggnaden. Detta regleras i plankartan med **”korsmark”**:

Korsmark: *Marken får endast förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader.*

Höjden för den underbyggda altanen regleras genom en bestämmelse om ”högsta nockhöjd”. Höjden regleras genom bestämmelsen **”h_1”:**

h_1: *Högsta nockhöjd är 20.0 meter över angivet nollplan.*

För att värna kulturmiljön är det betydelsefullt att den underbyggda altanen utformas i en stil som underordnar sig huvudbyggnaden. Färgsättningen ska ändras från den stil som idag efterliknar

huvudbyggnaden till en underordnad, neutral och dov färgskala som hämtar inspiration från berg och växtlighet i området och smälter in med den omgivande vegetationen.

Den underbyggda altanen omfattas av utformningsbestämmelse, **"f_1"**:

f_1: *Bebyggelse ska vara utformad med särskild hänsyn till omgivningens egenart och underordnas huvudbyggnaden i sin utformning. Fasad, fönster, altan- och trappräcken ska ha en färgskala som underordnar sig huvudbyggnaden. Färgen ska vara dov, dämpad och mörk: exempelvis en dov brun, grön eller grå.*

Den nedre altanen kan uppföras på **"prickmark".** Altanen är sannolikt bygglovspliktig enligt PBL 9 kap. 4 f §, då den uppförs inom ett bebyggelseområde som är särskilt värdefullt samt är placerad mer än 3,6 meter från bostadshuset. Det är betydelsefullt att även den nedre altanen utformas med hänsyn till omgivningens egenart och underordnas huvudbostaden i sin utformning, i likhet med den underbyggda altanen.

Komplementbyggnad/garage

I gällande detaljplan, DP 380, finns en yta för komplementbyggnad lokaliserad nordväst om huvudbyggnaden. Ytan utgörs av två separata delar som ligger jämte varandra, motsvarande gästhuset och dasset. I den nya detaljplanen förblir dassets placering densamma, men ytan för komplementbyggnad motsvarande gästhuset flyttas.

Placeringen av ytan för komplementbyggnader ändras delvis i den nya detaljplanen för att värna vyn från farleden, för vilken den karaktäristiska gröna och bergiga terrängen är ett viktigt intryck som är betydelsefull att bevara. Den större delen av ytan för komplementbyggnad flyttas närmare Mariedalsvägen, eftersom platsen är relativt skymd från farleden sett på grund av läget längre ner i terrängen och flertalet träd och buskar.

En förutsättning för att den nya byggrätten ska kunna nyttjas i sin helhet är att det befintliga gästhuset rivs, och därefter kan en ny komplementbyggnad uppföras inom området med **"korsmark"** som anges i plankartan. Korsmarken som ritats ut i plankartan motsvarar en area om cirka 60 kvadratmeter. Största tillåtna byggnadsarea är 25 kvadratmeter, vilket definieras med bestämmelsen **"e_1"**.

Korsmark: *Marken får endast förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader.*

e_1: *Största totala byggnadsarea för komplementbyggnader är 25 m^2.*

Med hänsyn till att utrymmet är begränsat nära Mariedalsvägen och byggnaden kan vara svår att placera har korsmarkens gräns ritats in nära fastighetsgränsen. Byggnaden behöver placeras på ett trafiksäkert sätt. Under bygglovsskedet säkerställs att den valda placeringen är lämplig. Om byggnaden blir ett garage bör långsidan placeras parallellt med gatan.

Komplementbyggnadens placering regleras genom placeringsbestämmelsen **”p_1”:**

p_1: *Komplementbyggnad ska placeras minst 0.5 meter från fastighetsgräns.*

För byggrätten gäller också utformningsbestämmelserna **”f_2”** och **”f_4”:**

f_2: *Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart och underordnas den befintliga bebyggelsen i sin utformning och färgsättning.*

f_4: *Endast pulpet- eller sadeltak med traditionell taklutning.*

Traditionell taklutning motsvarar en lutning om högst 27 grader för pulpettak, och mellan 27-34 graders lutning för sadeltak.

Byggnaden ges höjdbestämmelsen **”h_6”**:

h_6: *Högsta nockhöjd är 3.5 m.*

Dass/friggebod

En yta för komplementbyggnad, motsvarande dasset, behåller samma placering i plankartan som i tidigare detaljplan. Markens nyttjande är **”korsmark”**:

Korsmark: *marken får endast förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader.*

Hela ytan, som motsvarar 5 kvadratmeter, får bebyggas. Byggnaden ges höjdbestämmelsen **”h_5”** och utformningsbestämmelserna **”f_2”** och **”f_4”**:

h_5: *Högsta nockhöjd är 2.7 meter.*

f_2: *Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart och underordnas den befintliga bebyggelsen i sin utformning och färgsättning.*

f_4: *Endast pulpet- eller sadeltak med traditionell taklutning.*

En traditionell taklutning motsvarar en lutning om högst 27 grader för pulpettak, och mellan 27–34 graders lutning för sadeltak.

Naturvärden och träd

Fastigheterna med dess topografi och grönstruktur inhyser kulturhistoriska värden. Naturtomten är kuperad och grönskande och friytorna utgörs till största del av gräsyta. På tomten finns flertalet stora buskage av schersmin och syrén, främst runt huvudbyggnadens altan. För att värna landskapsbilden är det betydelsefullt att dessa övergripande karaktärsdrag bevaras.

Detaljplanen innebär även att tre ädellövträd pekas ut som skyddsvärda, och bestämmelser införs för att säkerställa bevarandet av dessa träd. Träden utgörs av en ek och två almar. I dagsläget har ädellövträden en stamdiameter på mellan 0.8 och 0.9 meter.

Trädens placering visas i plankartan. Träden tillskrivs bestämmelserna **"n_1"**, vilken anger:

n_1: *Ädellövträd med en stamdiameter om 0.3 meter eller större mätt 1.3 meter ovan mark får inte fällas, samt ska skyddas från skador i form av jordkompaktering och skador på stam, rötter och grenverk. Efter lovprövning kan ädellövträd som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädsjukdom få fällas.*

Träden ges en skyddszon motsvarande 15 gånger stammens diameter, detta avstånd ungefär motsvarar rötternas utbredning i marken. För det ädellövträd som står närmast Mariedalsvägen har skyddszonen justerats på ena sidan för att en komplementbyggnad ska kunna placeras, vilket är betydelsefullt ur kulturmiljösynpunkt. Trädets inre skyddszon påverkas inte av detta.

Vid ansökan om marklov för trädfällning bedöms trädets naturvärde och eventuella skaderisker. En avvägning mellan enskilt och allmänt intresse görs vid bedömningen. Riktlinjer finns framtagna av Nacka kommun som stöd för bedömning vid ansökan om marklov för trädfällning. Vid byggnation ska trädets rotzon beaktas och inga tunga föremål eller fordon får passera inom trädkronas dropplinje. Staket runt träden, i dess dropplinje, ska uppföras innan påbörjat markarbete.

Även fastighetens naturliga topografi och vegetation utgör en stor del av det kulturhistoriska värdet. En egenskapsbestämmelse införs, vilken omfattar all kvartersmark:

Tomtens ursprungliga terrasseringar, murar och trappor ska bevaras.

Muren som idag finns nära korsmarken vid Mariedalsvägen är inte ursprunglig. Således omfattas den inte av skydd av kulturvärden, och muren kan tas bort om det behövs för att uppföra komplementbyggnaden.

Teknisk infrastruktur

Gator och trafik

Detaljplanen innebär ingen utbyggnad av områdets gator eller vändplatser, utan bekräftar endast dagens utformning. Parkering sker fortsatt inom fastigheten. Detaljplanen möjliggör att garage kan uppföras på fastigheten, vilket beskrivs under rubriken *Detaljplanens innehåll - byggnader*. Detaljplanen bedöms inte generera varken ökad trafikmängd eller förändrade trafikflöden. I DP 380 pekades ett område för garage för den berörda fastigheten ut lägre upp på Mariedalsvägen, inom den privata fastigheten Björknäs 10:7, detta har inte uppförts.

Teknisk försörjning

Planen bedöms inte innebära något förändrat behov av teknisk försörjning.

Störningar och risker

Buller

Planområdet är inte bullerpåverkat, och planens genomförande kommer inte att innebära höjda bullernivåer.

Luftkvalité

Enligt Stockholms Luft- och Bulleranalys översiktliga beräkningar från 2020 för Nacka kommun underskrider halterna av partiklar (PM10) samt kväveoxider (NO_2) med god marginal de gällande miljökvalitetsnormerna för luft. Planen medger ingen förändring från dagens förhållanden och därmed alstras ingen ytterligare trafik till och från området till följd av planläggningen. Därmed bedömer kommunen att miljökvalitetsnormerna för luft efterföljs.

Markens beskaffenhet

Planområdet bedöms inte vara utsatt för skred- eller rasrisk varken i nuläget eller till följd av framtida klimatförändringar.

Dagvatten, grundvatten och skyfall

Dagvattnet från planområdet avleds till Askrikefjärden. Askrikefjärden omfattas av målet "God ekologisk status 2039", samt "God kemisk ytvattenstatus 2027". Riskbedömningen idag är dock att ett eller flera prioriterade ämnen överstiger gränsvärdet för god kemisk status och att god status inte kommer att kunna uppnås till 2027.

Möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna i recipienten Askrikefjärden får inte försämras till följd av detaljplanen. Planen medför inga ändringar mot dagens förutsättningar och ger endast en marginellt ökad rätt till utbyggnad. Belastningen på berörda vattenområden bedöms därför förbli oförändrad jämfört med dagsläget.

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt sedan tidigare inom planområdet och på samtliga omkringliggande bostadsfastigheter. När befintlig gällande detaljplan i denna del ska upphävas och ersättas med föreslagen detaljplan inträder strandskydd om 100 meter från Skurusundets strandlinje inom planområdet. Kommunen får, när den antar en ny detaljplan, upphäva strandskyddet om det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § Miljöbalken (MB) och intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses i planen väger tyngre än strandskyddsintresset, 4 kap. 17 § PBL. Ett beslut om att upphäva strandskyddet ska även säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet, enligt 7 kap. 18 f § MB.

Det särskilda skäl som kommunen åberopar för att upphäva strandskyddet inom planområdet är 7 kap. 18 c § punkt 1 MB: det område som upphävandet avser redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Den yta på vilken strandskyddet inträder består idag av villabebyggelse på kvartersmark. Huvudbyggnaden uppfördes i slutet av 1880-talet på fastigheten Björknäs 10:4 och omges av en trädgård. Fastigheten Björknäs 10:12 är obebyggd, men är av trädgårdskaraktär och upplevs tillhöra villan på Björknäs 10:4. Fastigheternas sammanlagda areal är cirka 1400 kvadratmeter vilket inte är överstort för en villafastighet av detta slag. Marken inom planområdet är inte allemansrättsligt tillgänglig.

Gällande detaljplan, DP 380 från 2006, omfattar ett relativt stort område med cirka 145 villafastigheter. Enligt planens miljökonsekvensbeskrivning är den biologiska mångfalden i området stor. Av stort värde för växt- och djurliv är de förhållandevis begränsat exploaterade tomterna. Tomterna är ofta bergiga och klädda med vackra gamla skärgårdstallar och på många ställen finns ett ovanligt stort inslag av ek och andra lövträd. Detaljplanen medgav i huvudsak inga styckningar av tomterna och innehåller en bestämmelse om generell lovplikt för trädfällning för att skapa förutsättningar för att i stor omfattning bevara den biologiska mångfalden i området och underlätta arternas spridningsmöjligheter. På berörda fastigheter finns det värden för djur- och växtlivet, bland annat i form av tre ädellövträd. Den nya planen innebär att dessa större ädellövträd ges skyddsbestämmelser och inte får fällas eller skadas. Vidare införs en bestämmelse om utökad lovplikt för att fälla ädellövträd som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk sjukdom.

Det finns idag ingen möjlighet till fri passage för allmänheten längs stranden på grund av privatiserade fastigheter och en bergbrant i söder.

I vägningen mellan intressen enligt 4 kap. 17 § PBL bedöms intresset av att bekräfta nuvarande markanvändning här väga tyngre än strandskyddsintresset.

Allmänhetens möjligheter att röra sig inom eller förbi området bedöms inte påverkas av detaljplanen. De naturvärden som finns på platsen skyddas i planen, varför genomförandet av planen kan antas vara positivt för naturvärdena. Sammantaget anser kommunen att det är motiverat att upphäva strandskyddet som inträder för kvartersmark vid planläggningen av Mariedalsvägen 2.

Strandskyddet är upphävt.

Motiv till detaljplanens regleringar

Här nedan följer kommunens redovisning av motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen, det vill säga en beskrivning av varför regleringen behövs. Syftet är att underlätta tolkningen av detaljplanen vid kommande bygglovsprövning.

Användningsbestämmelser:

B - Regleringen syftar till att befintlig markanvändning med bostäder bekräftas

Egenskapsbestämmelser:

korsmark – Placeringen tillåter komplementbyggnad på platser som möjliggör uppförande av komplementbyggnad eller garage, samtidigt som vyn från Skurusundet värnas.

prickmark – Regleringen syftar till att säkerställa att byggnadernas placering anpassas till terrängen och vyn från Skurusundet för att värna befintliga kulturvärden.

a_1 – Bestämmelsen innebär en ändrad lovplikt som innefattar huvudbyggnaden. Syftet är att säkerställa att skydd av kulturvärden efterföljs.

a_2 – Bestämmelsen stärker bestämmelsen **n_1** och därmed skyddet för de värdefulla ädellövträden inom planområdet.

e_1 – Syftet är att möjliggöra en byggrätt för komplementbyggnad samtidigt som områdets kulturhistoriska värden värnas.

f_1-f_3 – Utformningsbestämmelser gällande komplementbyggnader som används för att värna platsens kulturhistoriska värden.

f_4 – Regleringen styr utformningen av komplementbyggnaders tak i syfte att bevara områdets karaktär och kulturhistoriska värde.

h_1, h_4 – Regleringen syftar till att bekräfta höjden för befintlig bebyggelse.

h_2, h_3, h_5, h_6 – Höjden för tillbyggnader på huvudbyggnaden och nya komplementbyggnader bestäms med avsikten att säkerställa platsens kulturhistoriska värde och garantera att den nya bebyggelsens utformning samspelar med den befintliga miljön.

k_1 – Regleringen införs för att skydda huvudbyggnadens kulturhistoriska värde. Bestämmelsen syftar till att underhåll och ändring ska utföras varsamt och ta hänsyn till byggnadens karaktärsdrag.

n_1 – Bestämmelse som syftar till att bevara skyddsvärda ädellövträd inom planområdet för att värna befintliga kulturvärden och biologiska värden.

p_1 – Minsta avstånd till fastighetsgräns anges för att främja trafiksäkerheten.

q_1 – Regleringen innebär att skydda den särskilt värdefulla huvudbyggnaden, och syftar till att bevara dess karaktärsdrag.

r_1 – Rivningsförbudet syftar till att bevara byggnaden och således även områdets kulturhistoriska karaktär.

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. - Regleringen med en genomförandetid på fem år motiveras av att detaljplanen inte innebär någon utbyggnad av allmän plats, varvid fem år bedöms vara tillräcklig tid för att genomföra detaljplanen.

Högst en bostadslägenhet per huvudbyggnad. - Reglering om antal lägenheter som får finnas per huvudbyggnad syftar till att bevara områdets karaktär utan möjlighet att förtätning med fler bostäder.

Tomtens ursprungliga terrasseringar, murar och trappor ska bevaras - Bestämmelsen syftar till att bevara fastigheternas karaktär, som är betydelsefull ur kulturmiljösynpunkt.

Strandskyddet är upphävt. - Bestämmelsen syftar till att upphäva strandskyddet som inträder för kvartersmark vid planläggningen av planområdet, då marken redan är ianspråktagen. Ingen förändrad markanvändning föreslås inom detta område jämfört med dagens markanvändning.

Så genomförs planen

För genomförandet av en detaljplan krävs i de flesta fall fastighetsrättsliga åtgärder som till exempel avstyckning och bildande av servitut, ledningsrätt eller gemensamhetsanläggning. I detta kapitel finns information om hur detaljplanen är avsedd att genomföras. Av redovisningen framgår de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt.

Organisatoriska frågor

Nedan redovisas tidplaner för detaljplanearbetet och genomförandet av detaljplanen.

Tidplan

Planarbete

Samråd	2 kvartal 2024
Antagande	3 kvartal 2024

Laga kraft tidigast* 4 kvartal 2024

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Genomförande

Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov, kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras, ersätts eller upphävs. Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Nedan redovisas hur ansvarsfördelningen ser ut vid genomförandet av detaljplanen.

Allmänna anläggningar

Vatten- och spillvatten

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Inga nya ledningar behöver anläggas för att detaljplanen ska kunna genomföras.

Dagvatten

Planområdet ingår inte i verksamhetsområde för dagvatten. Ansvar för att leda bort och rena dagvatten ligger hos fastighetsägaren.

Kvartersmark

Fastighetsägare ansvarar för åtgärder inom kvartersmark. Vid utökade byggrätter i detaljplanen är det viktigt att fastighetsägaren är medveten om att flera åtgärder kräver lov och tillstånd, såsom bygglov, rivningslov eller marklov.

Ekonomiska frågor

Nedan redovisas ekonomiska frågor till följd av detaljplanens genomförande.

Utbyggnads-, drift- och underhållskostnader

Nedan redovisas kostnader kopplade till utbyggnaden av detaljplanen samt kostnader för löpande drift och underhåll.

Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll inom kvartersmark

Kostnaden för bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark samt drift och underhåll bekostas av respektive fastighetsägare.

Kostnad för dagvattenhantering, samt drift och underhåll av vatten- och spillvattenledningar

Fastighetsägare ansvarar för anläggande och upprustning samt drift och underhåll av samtliga anläggningar på den egna fastigheten. Detta avser exempelvis dagvattenhanteringssystemet bakom huvudbyggnaden och tillhörande ledningar. Kostnaden för dagvattenhantering inom kvartersmark samt drift och underhåll bekostas av fastighetsägaren.

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Drift och underhåll av systemet bekostas av Nacka vatten och avfall, och fastighetsägaren betalar en taxa till Nacka vatten och avfall för denna tjänst.

Taxor och avgifter

Nedan redovisas kostnader kopplade till taxor och avgifter till följd av detaljplanens genomförande.

Planavgift

Planarbetet finansieras av kommunen genom medel för omoderna planer som beviljas årligen av miljö- och stadsbyggnadsnämnden. I samband med bygglov vid om-, till- och nybyggnad ska planavgift tas ut. Planavgiften tas ut enligt gällande taxa när bygglov enligt detaljplanen söks eftersom det är då fastighetsägaren använder sig av den nytta planen gett.

Avgifter för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser

Avgift för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser betalas av fastighetsägaren/den som söker lovet, enligt vid tidpunkten gällande taxor.

Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande

I detta avsnitt beskrivs de övergripande konsekvenserna av detaljplanen dels ur ett långsiktigt helhetsperspektiv och dels för enskilda berörda fastigheter.

Miljökonsekvenser

Detaljplanen innebär en relativt liten förändring jämfört med dagens markanvändning. Vattenrecipienten Askrikefjärden bedöms inte påverkas i jämförelse med befintlig detaljplan. Med de föreslagna åtgärder som planbestämmelserna reglerar så försämras inte möjligheterna att uppnå miljökonsekvensnormer för vatten eller luft. Strandskydd inträder men upphävs även i den nya planen. Planen innebär att trädfällningsförbud införs för de skyddsvärda ädellövträd som identifierats inom fastigheterna.

Konsekvenser på kulturmiljö

Planen syftar till att förbättra förutsättningarna för att bevara planområdets höga kulturmiljövärden. Planen har utformats för att bekräfta den nuvarande bebyggelsestrukturen och värna landskapsbilden. För att bevara fastighetens kulturmiljövärden införs skyddsbestämmelser som tillfogas huvudbyggnaden och tillhörande komplementbyggnader.

Byggrätterna inom fastigheten bekräftas i huvudsak men justeras i viss utsträckning för att ytterligare anpassa kommande nybyggnation till miljön, som är av riksintresse. Sammantaget bedöms detaljplanen innebära positiva konsekvenser för kulturmiljön.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Detta kapitel beskriver vilka fastighetsrättsliga konsekvenser som detaljplanen medför för fastighetsägare inom planområdet.

För att värna fastighetens kulturmiljövärden införs nya skyddsbestämmelser som tillfogas huvudbyggnaden och tillhörande komplementbyggnader, vilket innebär att fastighetsägarna kan ha rätt till ersättning.

Planen innebär att trädfällningsförbud införs för tre skyddsvärda ädellövträd som identifierats inom fastigheterna.

Byggrätterna inom fastigheten bekräftas, men omfördelas på tomten för att värna kulturmiljön. Den sammanlagda arean av byggrätterna för komplementbyggnader förblir oförändrad.

Byggrätten för tillbyggnad av huvudbyggnaden bekräftas på husets gavlar. En del av byggrätten på husets framsida som vetter mot Skurusundet tas bort för att värna byggnadens kulturmiljövärden.

Gränsen mellan Björknäs 10:12 och 10:4 är tillkommen genom avsöndring och är därför inte lagligen bestämd. Detta påverkar inte detaljplanen, då den inte medger ett självständigt bostadshus på fastigheten Björknäs 10:12.

Avstyckning är inte möjlig för fastigheten.

Planenheten

Angela Jonasson	Alice Söderqvist
Gruppchef Nacka	Planarkitekt