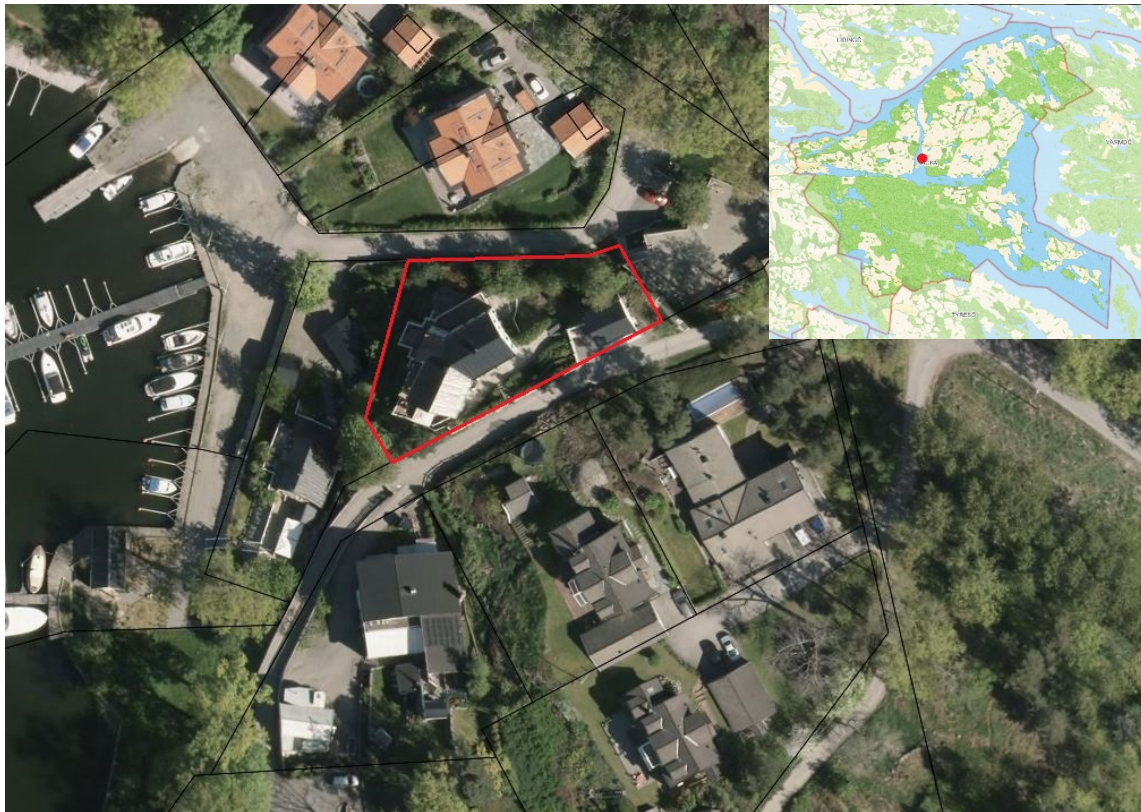


Ändring av

PLANBESTÄMMELSER OCH PLANBESKRIVNING

Ändring av del av DP 188 och DP 271 för del av fastigheten Tollare 25:7, Korsuddsvägen 11, i Boo

Upprättad på planenheten i november 2017



Den stora kartan visar aktuell fastighet, Tollare 25:7, den lilla kartan visar lokalisering i kommunen.

Handlingar

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 18 maj 2016, § 118. Planförslaget är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter 1 januari 2015. Ändringen för det på plankartan markerade området gäller tillsammans med underliggande detaljplaner DP 188 och DP 271.

Planförslaget omfattar:

1. Denna ändring av planbeskrivning
2. Plankarta med ändring av planbestämmelser.

Läge, areal och markägoförhållanden

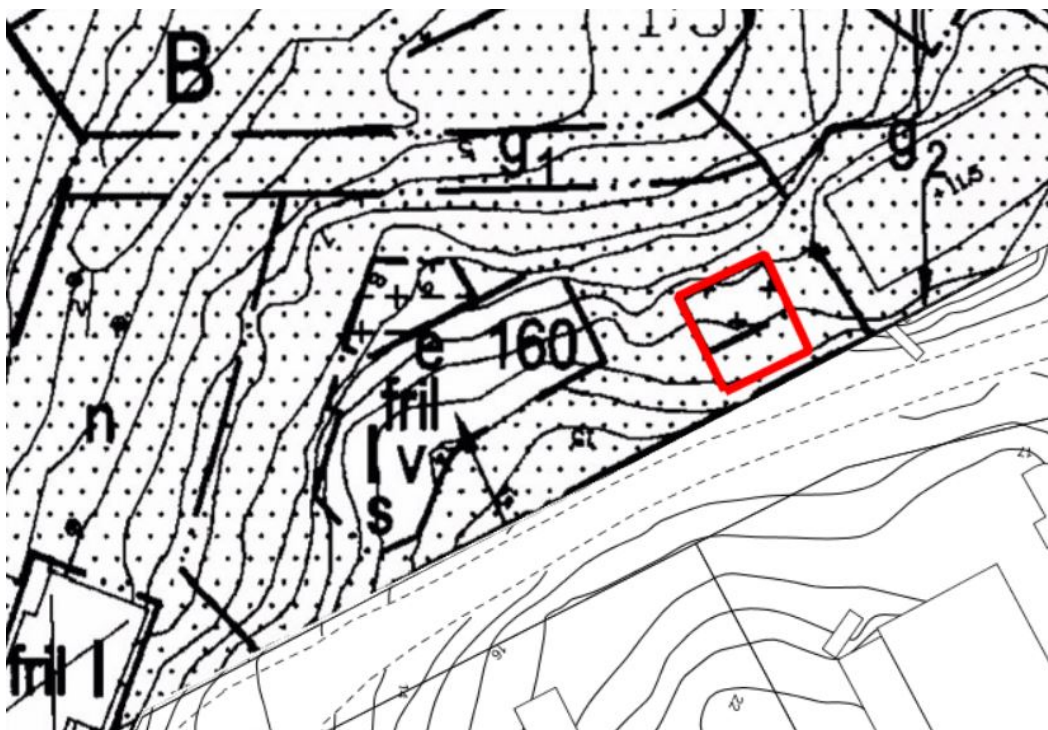
Aktuellt område, del av fastighet Tollare 25:7, ligger på Korsuddsvägen nära Skurusundet i kommundelen Boo. Fastigheten är 950 kvadratmeter och är bebyggd med ett enbostadshus och garage. Fastigheten ägs av en privat fastighetsägare.

Gällande planer och tidigare ställningstaganden

För området gäller detaljplanerna DP 188, laga kraft 1999 och DP 271, laga kraft 2001. Båda detaljplanerna anger samma reglering för aktuell fastighet, dels en byggrätt för bostadshus som är skräddarsydd för huset som står på fastigheten, dels en byggrätt för garage/uthus som är indragen cirka 6–7 meter från gatan. Planernas genomförandetid har gått ut.

I Nacka kommuns översiktsplan, antagen 2012, är aktuellt område markerat som medeltät stadsbebyggelse.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden fattade den 2 april 2014, § 87, beslut om positivt planbesked för ändring av detaljplan för fastigheten Tollare 25:7.



Illustrationsbild: utsnitt ur gällande detaljplan DP 271 för aktuellt område. Röd markering visar det ungefärliga området för vilket ändringen gäller, för exakt område se plankarta.

Ändring av PLANBESKRIVNINGEN

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med ändringen av gällande detaljplan är att möjliggöra för ett garage/uthus i läge för befintligt planstridigt garage. Den befintliga byggrätten för garage/uthus utökas söderut mot Korsuddsvägen för att anpassas till förhållandena på fastigheten och för att rymma befintligt garage. Därmed medges garage/uthus närmare gata jämfört med gällande detaljplaner. Bestämmelser om högsta totalhöjd, största byggnadsarea samt utformning och anpassning till landskapet införs för att minska påverkan på omgivningen.

Bakgrund

Aktuell fastighet är bebyggd med ett enbostadshus och ett garage. Marken inom fastigheten lutar mycket brant nedåt från den högre nivån vid Korsuddsvägen där garaget är beläget. Befintlig byggrätt för garage/uthus ligger på mark som på grund av den mycket kuperade fastigheten ligger ner till 6 meter under gatans nivå. Det har därför visat sig mycket komplicerat att bygga ett planerligt garage. Fastighetsägaren fick bygglov för ett garage närmare gatan än vad planen medger, detta för att undvika en konstruktion med stödmurar med mera i bakkant. Istället skulle en självbärande grundplatta skapa en byggnad som i bakkant såg ut att sväva i luften.

Bygglovets överklagades med hänvisning till bland annat planstridighet. Ett garage i enlighet med bygglovets uppfördes dock medan lovet överprövades. Bygglovets upphävdes med hänvisning till att det var planstridigt. Fastighetsägaren önskar att det befintliga garaget ska få planstöd genom en planändring. När planändringen vunnit laga kraft kan fastighetsägaren söka bygglov i efterhand för det befintliga garaget som idag saknar bygglov.



Vy över garage från Korsuddsvägen (syd)



Vy över garage från Korsuddsvägen (nord)

Bebyggelse och landskapsbild

Enligt gällande detaljplaner utgör området en värdefull miljö och ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till områdets egenart.

Aktuell fastighet är starkt kuperad och sluttar kraftigt nedåt mot norr och nordväst. Det är viktigt att ny bebyggelse utformas och anpassa till sluttningen. Garagets baksida och bakomliggande mark ska utformas med särskild hänsyn till sluttningen för att minska



påverkan på landskapsbilden, exempelvis genom att en spaljé uppförs mellan bottenbjälklaget och marken. Fastigheten är starkt kuperad vilket ställer krav på byggnadens konstruktion. Största byggnadsarea för garage/ uthus är 40 kvadratmeter. Högsta totalhöjd över angivet nollplan är +19,5 meter i höjdsystemet RH2000. Tillåten minsta respektive största takvinkel är 20–25 grader. Tillkommande bestämmelser är anpassade till de garage/ uthus som står på fastigheten inom området för planändring.

Strandskydd

Området för planändringen ligger inom 100 meter från strandlinjen. Aktuellt område omfattas dock inte av strandskydd då det är upphävt för kvartermark i gällande plan, enligt beslut från länsstyrelsen. Vid ändring av en detaljplan återinträder inte strandskyddet.

Behovsbedömning

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Planförfarande

Förslaget är förenligt med översiktsplanen och bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan. Denna ändring av detaljplan är av begränsad omfattning och bedöms sakna allmänintresse. Förslaget hanteras med standardförfarande enligt PBL (2010:900), i dess lydelse efter 1 januari 2015.

Konsekvenser av planförslaget

Planförslaget möjliggör för ett större garage/ uthus, som också placeras närmare gatan, än vad gällande planer medger. För fastighetsägaren till Tollare 25:7 innebär det att ett garage kan angöras närmare Korsuddsvägen än tidigare detaljplan anger.

Planenheten bedömer att det inte finns några lämpliga alternativa lokaliseringar på fastigheten. Befintlig byggrätt i gällande plan går inte att utnyttja med mindre än att garaget byggs på flera meter höga pelare och förbinds med Korsuddsvägen via en bro, vilket bedömts som orimligt med hänsyn till både ekonomi och stadsbild.

För angränsande fastigheter bedöms förslaget innebära en liten förändring i jämförelse med vad gällande planer medger.

Påverkan på stads- och landskapsbilden bedöms som liten i jämförelse med befintlig byggrätt. För att minimera påverkan har utformning- och hänsynsbestämmelser införts.

Ändring av GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGEN

Ekonomiska frågor

Planarbetet bekostas av kommunen.

Bygglov och anmälan

Ansökan om bygglov inlämnas till bygglovenheten i Nacka kommun. För att starta byggnationen krävs startbesked. Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa. Byggnadens konstruktion och utformning följs upp och säkerställs i kommande bygglovsprocess.

**Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år från det datum planändringen vunnit laga kraft.

Ändringen av detaljplanen medför inga övriga genomförande frågor.

Tidplan

December 2017	Samråd
Februari - mars 2018	Granskning
Juni 2018	Antagande i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Planenheten

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef

Felicia Liabäck Löwstett
Planarkitekt