

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Mensättra 1:159, Eriksviksvägen 2A i Boo

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden uppdrar åt planenheten att upprätta förslag till detaljplan.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden delegerar beslut om granskning till planchef.

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen för fastigheten Mensättra 1:159 är att göra det möjligt att stycka av en ny fastighet för friliggande bostadshus. Tillåten exploateringsnivå och tillåtna höjder kommer att prövas under planarbetet men föreslås i huvudsak följa den befintliga byggnadsplanens bestämmelser. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden fattade beslut om positivt planbesked på delegation den 11 december år 2018.

Fastigheten Mensättra 1:159 är belägen på Eriksviksvägen 2A i Boo och omfattas av byggnadsplan 168 som vann laga kraft år 1987. Byggnadsplanens genomförandetid har gått ut. Fastigheten Mensättra 1:159 omfattar cirka 2900 kvadratmeter. Byggnadsplanen medger en minsta fastighetsstorlek om 1200 kvadratmeter. För fastigheten gäller en fastighetsplan som anger att aktuell fastighet inte kan styckas av. Flertalet fastigheter inom området är mellan 1200 och 1600 kvadratmeter varför det kan prövas om även aktuell fastighet är lämplig att stycka av. Planarbetet bekostas av fastighetsägaren.

Ärendet

Syftet med detaljplanen för fastigheten Mensättra 1:159 är att göra det möjligt att stycka av en ny fastighet för friliggande bostadshus.

Berörd fastighet är belägen på Eriksviksvägen 2A i Boo. Fastigheten ligger strax söder om Abborrträsket och ingår i ett område med friliggande villor. Enligt översiktsplanen för Nacka kommun från 2018, ingår fastigheten i område med ”gles blandad bebyggelse”. Enligt de områdesvisa riktlinjerna för utveckling av mark och bebyggelse ingår berörd fastighet i ett område med ”friliggande småhusbebyggelse med inslag av grupphus”. Någon förändrad markanvändning planeras inte i dessa delar men enstaka kompletteringar kan vara aktuella.

Fastigheten omfattas av byggnadsplan 168 som vann laga kraft 1987. Genomförandetiden för byggnadsplanen har gått ut. Byggnadsplanen omfattar ett 60-tal fastigheter och syftar till att bygga ut kommunalt vatten och avlopp samt att bevara områdets karaktär med gles småhusbebyggelse. Byggnadsplanen medger fortsatt enskilt huvudmannskap för Eriksviksvägen. Byggnadsplanen medger en minsta fastighetsstorlek på 1200 kvadratmeter.

I byggnadsplanen medges användningen bostäder på aktuell fastighet. Endast en huvudbyggnad och ett uthus får uppföras. Huvudbyggnaden ska uppföras fristående. En huvudbyggnad i en våning får inte uppta en större byggnadsarea än 160 kvadratmeter och en huvudbyggnad i två våningar får inte uppta en större byggnadsarea än 120 kvadratmeter. I byggnadsplanen finns även utfartsförbud mot Gustavsviksvägen.

Utöver byggnadsplanen gäller en fastighetsplan från 1987. Fastighetsplanen omfattar 26 villafastigheter och togs fram i samband med byggnadsplanen. Fastigheternas storlek varierar mellan 1200 och 2800 kvadratmeter i fastighetsplanen. Fastighetsplanen har upphävts för fem fastigheter, i samtliga fall med syftet att kunna stycka större fastigheter till fler fastigheter. Fastighetsgränserna för fastigheten Mensättra 1:159 överensstämmer med de angivna gränserna i fastighetsplanen.

Mensättra 1:159 har en yta om cirka 2900 kvadratmeter. Eftersom fastigheten är större än kringliggande fastigheter kommer den efter en avstyckning att ha liknande storlek som övriga fastigheter inom området. I mars år 2019 gavs bygglov för ny huvudbyggnad i ett plan om 160 kvadratmeter byggnadsarea. Den nya huvudbyggnaden är idag uppförd. Samtidigt gjordes en fastighetsreglering för att fastighetsgränserna ska följa gällande fastighetsplan. Fastigheten är flack och ligger i korsningen Gustavsviksvägen och Eriksviksvägen.

Planenheten mottog den 11 september år 2018 en begäran om planbesked för fastigheten Mensättra 1:159. Fastighetsägaren önskar att ändra fastighetsplanen för att möjliggöra en avstyckning av fastigheten till två separata fastigheter och att en ny huvudbyggnad möjliggörs på den nya fastigheten.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden fattade beslut om positivt planbesked på delegation den 11 december år 2018 (diarienummer MSN 2018/94). Nämnden beslutade att det är lämpligt att pröva åtgärden i en planprocess. Enligt kommunens riktlinjer är det inte lämpligt att ändra en detaljplan för en enskild fastighet för att medge en större byggrätt eller annan tomtstorlek. Undantag finns från detta då kommunen bedömer att det är osannolikt att ett större område blir föremål för planläggning inom en överskådlig tid. Planenheten har gjort bedömningen att planläggning av ett större område inte kommer ske inom en snar framtid. Av den anledningen bedöms det som lämpligt att göra en detaljplan för fastigheten.



Tillåten exploateringsnivå och tillåtna byggnadshöjder kommer att prövas under planarbetet men föreslås i huvudsak följa den befintliga byggnadsplanens bestämmelser. Planområdet omfattar enbart fastigheten Mensättra 1:159.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Planarbetet bedöms inte medföra några konsekvenser ur ett brottsförebyggande perspektiv.

Planarbetets bedrivande

Planenhetens bedömning är att planförslaget kan hanteras med standardförfarande enligt PBL 5 kap. 6 § då det:

- är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande
- inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan

Tidplan

Samråd	september år 2020
Granskning	januari år 2021
Antagande	maj år 2021

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren och belastar därmed inte kommunens ekonomi. Planavtal för planarbetet kommer att tecknas med berörd fastighetsägare.

Konsekvenser för barn

Planförslaget innebär en förtätning så att en större del av berörd fastighet kan bebyggas vilket minskar tillgängliga ytor för lek och utevistelse. Planområdet bedöms även efter genomfört planförslag ha gott om utrymme för barns lek och utevistelse. Planarbetet medför att bostadsutbudet ökar genom att en ny bostad tillkommer vilket är positivt även för barn.

Angela Jonasson
 Biträdande enhetschef
 Planenheten

Linn Grönlund
 Planarkitekt
 Planenheten

Preliminär plangräns



Den stora kartan visar preliminär plangräns, den lilla kartan visar lokalisering i kommunen.



Preliminär plangräns och fastighetsgränser