

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **Detaljplan för fastigheten Björknäs 10:124 m.fl. fastigheter, Ljungrisvägen 1 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 är att möjliggöra en avstyckning av fastigheten Björknäs 10:124 för att kunna omvandla befintligt gårdshus till ett permanenthus. Eftersom planbestämmelsen om maximalt antal fastigheter även berör två andra fastigheterna i kvarteret behöver även de ingå i planområdet. För de två andra fastigheterna Björknäs 1:123 och Björknäs 10:118 föreslås ingen avstyckning. För samtliga tre fastigheter som ingår i planområdet görs en översyn av eventuella planstridigheter som kan behöva åtgärdas. De tre fastigheterna ligger i Lilla Björknäs, knappt 100 meter från Skurusundet och utgör tillsammans drygt 9000 kvadratmeter.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om ett positivt planbesked för fastigheten Björknäs 10:124 den 15 maj 2019. Fastighetsägaren ansökte om att få stycka fastigheten, för att kunna bekräfta de båda större byggnaderna som bostadshus. Endast en permanentbostad medges på fastigheten idag. Genom att tillåta en avstyckning skulle en huvudbyggnad på varje tomt tillåtas, och gårdshuset kunna bli ett permanenthus.

Tillåten byggnadsarea och höjd för huvudbyggnaderna föreslås i huvudsak följa den befintliga detaljplanens bestämmelser och anpassas efter tomtens förutsättningar. Byggrätternas omfattning kommer att prövas under det kommande planarbetet.

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren.



## Ärendet

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en avstyckning av fastigheten Björknäs 10:124, för att kunna omvandla befintligt gårdshus till ett permanenthus. Tillåten byggnadsarea och höjd för huvudbyggnaderna föreslås i huvudsak följa den befintliga detaljplanens bestämmelser och anpassas efter tomtens förutsättningar. Byggrätternas omfattning kommer att prövas under det kommande planarbetet.

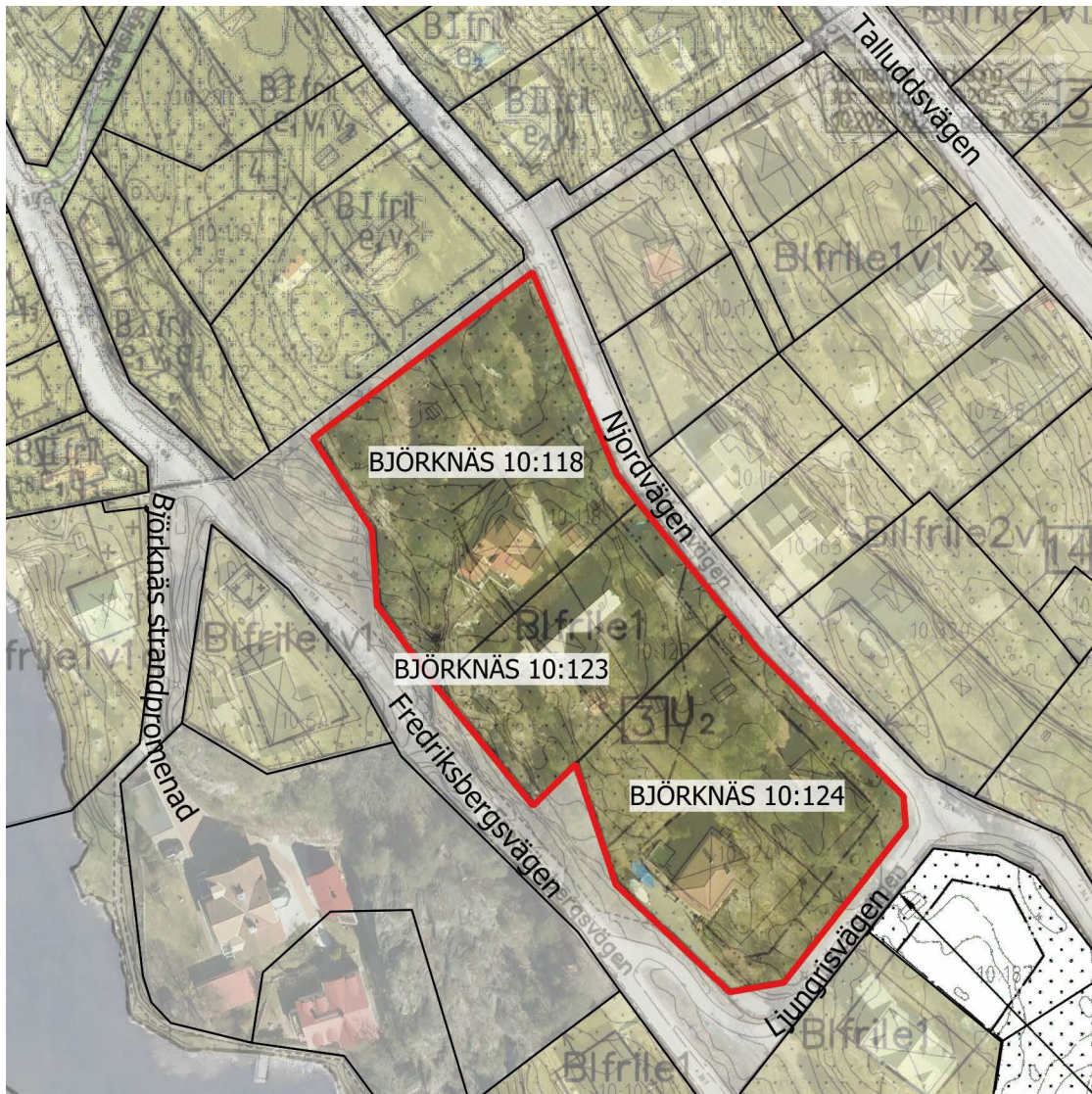
Eftersom bestämmelsen för fastighetsindelning i nu gällande plan, även berör två andra fastigheter, behöver även dessa ingå i planområdet. Avsikten med att ta med de två fastigheterna Björknäs 1:123 och Björknäs 10:118 är inte att föreslå någon förtätning eller avstyckning. Fastigheterna måste ingå i planområdet av formella skäl för att det ska vara tydligt för lantmäterimyndigheten vilken fastighetsindelning som detaljplanen reglerar.

För samtliga tre fastigheter som ingår i planområdet görs en översyn av eventuella planstridigheter som kan behöva åtgärdas.

Planområdet ligger i kommundelen Boos västra del i Lilla Björknäs, cirka 100 meter från Skurusundet. Fastigheten Björknäs 10:124 ligger på Ljungrisvägen 1 och är omgärdad av tre gator: Fredriksbergsvägen, Ljungrisvägen och Njordvägen. Fastigheterna Björknäs 10:123 och Björknäs 10:118 ligger mellan Njordvägen och Fredriksbergsvägen.

Planområdet omfattas av detaljplan 283 (Lilla Björknäs etapp 1) som vann laga kraft 24 januari 2002. Genomförandetiden gick ut 2017. Detaljplanen omfattar 85 fastigheter och syftar till att möjliggöra permanentboende i ett tidigare fritidshusområde. Utöver detaljplan 283 gäller detaljplan 295 (som fastställer kommunalt huvudmannaskap för vägar) och detaljplan 399 (som tillåter vissa garagebyggnader på så kallad prickmark som inte är avsedd att bebyggas). Dessa två detaljplaner utgör ändringar av detaljplan 283.

Markanvändningen är bostadsändamål. Friliggande huvudbyggnad i en våning får högst uppta 160 kvadratmeter byggnadsarea. Om den friliggande huvudbyggnaden är uppförd i en våning med suterrängvåning ("sluttningsvåning") får den inte uppta mer än 100 kvadratmeter byggnadsarea. Största byggnadsarea för uthus och garage är 30 kvadratmeter. Detaljplanen reglerar att det maximalt får rymmas tre fastigheter inom kvarteret, vilket i dagsläget omöjliggör en styckning då det redan finns tre fastigheter. Kommande detaljplane-förslag syftar till att ta bort bestämmelsen och ersätta den med bestämmelser om minsta tillåtna fastighetsstorlek för att möjliggöra avstyckning av fastigheten Björknäs 10:124.



*Ortofotot visar preliminär avgränsning av planområdet med ingående fastigheter och gällande detaljplan*

Dödsboet till fastigheten Björknäs 10:124 inkom i januari 2019 med önskan om att få stycka fastigheten. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om ett positivt planbesked den 15 maj 2019 (MSN 2019/14, §97). Nämnden bedömde att fastigheten lämpade sig för avstyckning med hänsyn till både dess topografi och storlek. Nämnden tog också hänsyn till att en avstyckning skulle kunna medföra att fastigheten nyttjas mer rationellt utan att områdets helhetsintryck skulle påverkas negativt.

Hela planområdet är drygt 9000 kvadratmeter stort. Fastigheten Björknäs 10:124, vilken avses styckas, är 2961 kvadratmeter stor och relativt plan, till skillnad från övriga fastigheter i planområdet.

På fastigheten Björknäs 10:124 ligger två hus om cirka 150 respektive 55 kvadratmeter byggnadsarea. Utöver detta finns två mindre komplementbyggnader om cirka 10 respektive



20 kvadratmeter byggnadsarea. Det större boningshuset angörs från Ljungrisvägen och det mindre gårdshuset från Njordvägen. Byggnaderna är placerade så att en styckning lämpar sig rakt över befintlig fastighet.

Vad gäller byggnaderna på fastigheterna Björknäs 10:123 respektive 10:118, ligger delar av byggnaderna på prickmark (mark som inte får bebyggas) men dessa avvikelser är accepterade med dispens respektive mindre avvikelse enligt PBL.



*Bilden visar husen på fastigheten Björknäs 10:124, det mindre till vänster och det större till höger.*

I gällande detaljplan 283 uppges att det går en dagvattenledning över fastigheten Björknäs 10:124 men att dess läge inte är fastställt. I plankartan finns därför bestämmelsen U<sub>2</sub> ”Marken ska vara tillgänglig för den enskilde huvudmannen för vägarna för att i rör kunna anleda dagvatten från Njordvägen till Fredriksbergsvägen. Sträckningen på dagvattenledningen är osäker.” Den ledning som regleras genom bestämmelsen U<sub>2</sub> avvattnar lågpunkt på Njordvägen ner till Fredriksbergsvägen och hanterar dagvatten från vägen. Ledningens exakta läge ska fastställas under planarbetets gång och säkras med planbestämmelse då det är av vikt att ingen anläggning uppförs ovanpå.

### **Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv**

Planförslaget bekräftar i stort sett befintliga förhållanden, men ger en utökad byggrätt för gårdshuset. Det kommer inte att medföra vare sig negativa eller positiva konsekvenser för området 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 ska tecknas med fastighetsägaren.

## Konsekvenser för barn

Detaljplanen bekräftar i stort sett befintliga förhållanden, även om byggrätten för gårdshuset utökas. En avstyckning innebär att friytor för lek minskar på fastigheten Björknäs 10:124 vilket är negativt för barn. Samtidigt tillkommer ytterligare en fristående bostad vilket kan vara positivt för barn.

Angela Jonasson  
Biträdande enhetschef  
Planenheten

Anna Hall  
Planarkitekt  
Planenheten

Bilaga:

Protokollsutdrag för beslut om beviljat planbesked, MSN 2019-05-19

## Preliminär plangräns



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