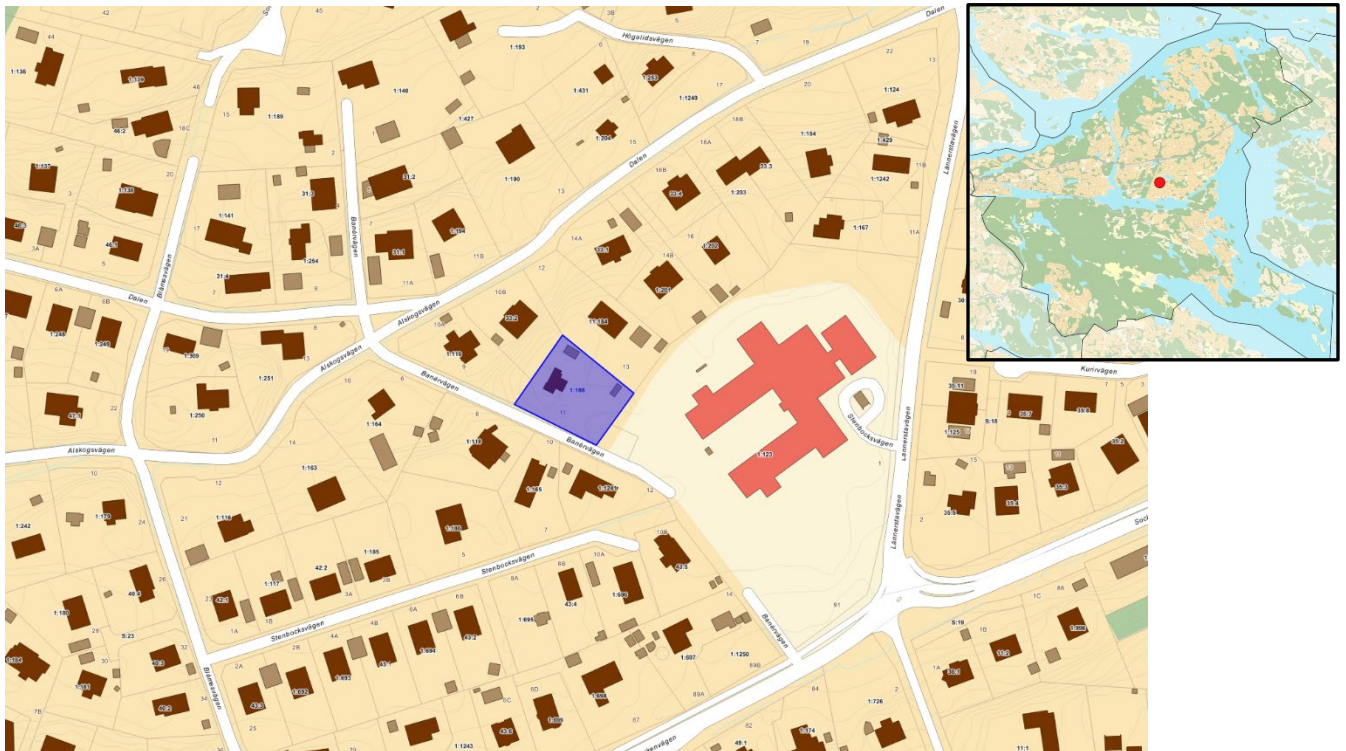


Upphävande av del av områdesbestämmelser (OB 2) för fastigheten Lännersta 1:166, Banérvägen 11 i Boo, Nacka kommun



Kartan visar fastighetens samt upphävandeområdets avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun som området ligger.

Sammanfattning

Syftet är att upphäva gällande områdesbestämmelser för fastigheten Lännersta 1:166 som är bebyggd med ett fritidshus för att möjliggöra uppförande av ett permanentbostadshus. Upphävandet innebär att fastigheten blir planlös i likhet med situationen i närområdet. Om en lovpliktig åtgärd önskas utföras på fastigheten så gör bygglovsenheten en bedömning av vad som är rimligt jämfört med vad som beviljats för kringliggande bebyggelse inom planlöst område. Kostnaden för att ta fram detaljplanen som upphäver områdesbestämmelserna, har reglerats i ett planavtal. Någon planavgift tas därmed inte ut i samband med bygglovsansökan. Upphävandet har ingen genomförandetid utan verkställs vid det datum som beslutet om upphävande vinner laga kraft.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	1
Planens syfte och bakgrund	3
Syfte 3	
Bakgrund	3
Planhandlingar och underlag	3
Plandata och tidigare ställningstaganden.....	3
Läge, areal & markägförhållande	3
Statliga intressen.....	4
Undersökning om betydande miljöpåverkan	5
Förutsättningar och planförslag	5
Bebyggelse	5
Teknisk infrastruktur.....	5
Så genomförs upphävandet.....	6
Organisatoriska frågor.....	6
Ekonomiska frågor	6
Konsekvenser av upphävande av områdesbestämmelser	7
Sociala konsekvenser.....	7

Planens syfte och bakgrund

Syfte

Syftet med att upphäva områdesbestämmelserna för aktuell fastighet är möjliggöra uppförande av permanentbostadshus genom att göra området planlöst i likhet med flertalet omkringliggande fastigheter.

Bakgrund

Fastigheten ligger i ett tidigare fritidshusområde som omvandlats till fastigheter som medger permanentboende. Fastighetsägarna inkom den 8 oktober 2018 med en begäran om att uppföra ett permanentbostadshus. Den 8 januari 2019 gav miljö- och stadsbyggnadsnämnden genom ett delegationsbeslut (Dnr MSN 2018/98) ett positivt planbesked.

Planhandlingar och underlag

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 22 april 2020, § 80. Planförslaget är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015. Ett upphävande av stadsplan innebär formellt sett att ta fram en detaljplan vars syfte är att upphäva ett område från att vara planlagt.

Detaljplaneförslaget omfattar följande underlag:

- Karta över område som upphävs
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse

Plandata och tidigare ställningstaganden

Nedan beskrivs områdets läge och tidigare ställningstaganden av betydelse för upphävandet.

Läge, areal & markägförhållande

Fastigheten Lännersta 1:166 är belägen på Banérvägen i södra Boo, är privatägd, och har en area på cirka 1180 kvadratmeter och terrängen är relativt plan.



Befintligt fritidsbus sett från sydost.

Statliga intressen

Nedan beskrivs de statliga intressen som påverkar/påverkas av upphävandet.

Riksintressen enligt 3 och 4 kap MB

Inga riksintressen berörs.

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är bindande nationella föreskrifter som anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas med utan olägenheter av betydelse. En detaljplan får inte medverka till att MKN överskrids.

Dagvattnet från planområdet avleds via Bagarsjön till Baggensfjärden (SE591760-181955). Bagarsjön har under hela 1900-talet varit en näringsrik sjö. Tillrinningen till sjön består till största delen av dagvatten från villaområden och vägar. Sedimenten i Bagarsjöns botten innehåller höga fosforhalter. 1997 genomfördes en kemisk fällning i syfte att hindra fosforläckage från sedimenten. Senare har åtgärder även satts in för att förbättra syretillgången i sjöns bottenvatten. En liten dagvattendamm har anlagts i anslutning till sjön där det mest förorenade dagvattnet tillförs sjön. Fosforhalterna i sjön är idag låga till måttliga. Baggensfjärden är en vattenförekomst som har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

Kommunens bedömning är att de små ändringar som kommer att ske på fastigheten i och med upphävandet inte kommer förändra påverkan på Baggensfjärden eller påverkan på luftkvalité på så sätt att någon av nu gällande miljö kvalitetsnormer överskrids.

Översiktlig planering

Översiktsplanen från 2018 anger för området ”gles blandad bebyggelse”.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Gällande detaljplaner

För fastigheten gäller områdesbestämmelser för södra Boo, OB 2 (0182K-92/70), som vann laga kraft den 2 april 1992. Enligt områdesbestämmelserna för den aktuella fastigheten gäller en begränsning av byggnadsarea till 45 kvadratmeter för huvudbyggnad, samt att loft får inredas med invändig nockhöjd om högst 2,1 meter.

Detta upphävandet av del av områdesbestämmelserna innebär att aktuellt område blir planlöst

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Planområdet är av begränsad omfattning och berör endast en fastighet vilket innebär en liten förändring jämfört med dagens situation. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte områden som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra betydande påverkan på miljön, natur- eller kulturvärden eller människors hälsa.

Kommunens bedömning är att upphävande av aktuellt område inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras. Samråd har skett med länsstyrelsen som instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan.

Förutsättningar och planförslag

Under detta avsnitt beskrivs områdets förutsättningar och konsekvenser av ett upphävande av områdesbestämmelserna, utifrån olika aspekter.

Bebyggelse

Bebyggelsen utgörs av ett fritidshus om cirka 55 kvadratmeter byggnadsarea. Detta planeras att ersättas av ett permanentbostadshus, med en volym som överensstämmer med kringliggande bebyggelse som inte heller omfattas av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Teknisk infrastruktur

Gator och trafik

Trafiken kommer att öka något eftersom ny byggnad möjliggör permanentbostad med större boarea än vad nuvarande bestämmelser tillåter. Kommunen är huvudman för gatorna i området. Parkeringsnormer med mera ställs krav på i bygglovsprocessen vid bygglovsansökan.

Teknisk försörjning, dagvatten och skyfall

Fastigheten ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Dessa frågor liksom hantering av dagvatten behandlas i bygglovsskedet. Fastigheten ligger inte inom riskområde för skyfall. Boo Energi ansvarar för elförsörjningen.

Så genomförs upphävandet

I detta kapitel finns information om hur upphävandet är avsett att genomföras. Av redovisningen framgår de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att upphävandet ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt.

Organisatoriska frågor

Nedan redovisas tidplaner för planarbetet och genomförandet av upphävandet.

Tidplan

Planarbete

Samråd	juni-augusti 2020
Antagande i miljö- och stadsbyggnadsnämnden	oktober 2020
Laga kraft tidigast*	november 2020

**Under förutsättning att upphävandebeslutet inte överklagas*

Genomförande

Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov, kan ske när upphävandet vunnit laga kraft. Då området blir planlöst bedöms ansökningar om lov och fastighetsrättsliga åtgärder i varje enskilt fall.

Upphävandet har ingen genomförandetid utan verkställs vid det datum som beslutet om upphävande vinner laga kraft.

Ekonomiska frågor

Nedan redovisas ekonomiska frågor till följd av upphävandets genomförande.

Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll inom enskild fastighet

Kostnaden för bygg- och anläggningsåtgärder inom den aktuella fastigheten samt drift och underhåll bekostas av fastighetsägaren.

Taxor och avgifter

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

Planavgift

Kostnaden för att ta fram förslaget till upphävande av del av områdesbestämmelser, har reglerats i ett planavtal. Någon planavgift tas därmed inte ut i samband med bygglovsansökan.

Avgifter för bygglov, marklov, förrättningar samt andra tillstånd och dispenser

För en fastighetsägare som får utökade möjligheter att bebygga sin fastighet, är det viktigt att tänka på att flera åtgärder kräver lov och tillstånd, såsom till exempel bygglov, rivningslov eller marklov, för vilka även utgår kostnader enligt gällande taxor.

Anslutningsavgifter

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp (VA) betalas av fastighetsägaren till Nacka Vatten och Avfall enligt vid tidpunkten gällande VA-taxor.

Anslutningsavgifter för el-, tele- och fibernät betalas av fastighetsägaren till respektive ledningsägare enligt vid tidpunkten gällande taxor.

Konsekvenser av upphävande av områdesbestämmelser

I detta avsnitt beskrivs de övergripande konsekvenserna av ett upphävande av områdesbestämmelser dels ur ett långsiktigt helhetsperspektiv, dels för den enskilda berörda fastigheten.

Sociala konsekvenser

Upphävandet bedöms inte generera några större konsekvenser för barn. Detaljplanen möjliggör att ett fritidshus kan ersättas med ett permanenthus vilket innebär att större inomhusytor för barn möjliggörs. Tomtyta för eventuell lek minskas dock med motsvarande areal.

Upphävandet bedöms inte påverka brottsförebyggande aspekter. Möjligen kan permanent boende kan bidra till viss ökad trygghet i området då fler människor vistas i området året runt.

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Alexander Erixson
Planarkitekt