

## Upphävande av del av stadsplan S 70 för del av fastigheterna Björknäs 1:1 och 1:277, Värmdövägen 628 och Korsbergavägen 1 i Boo, Nacka kommun



Kartan visar gräns för upphävande av del av stadsplan S70. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun som området ligger.

### Sammanfattning

Syftet med att upphäva del av stadsplanen för aktuellt område är att ge möjlighet att ge permanent bygglov för befintlig fritidsgård och gatukök, vilket för närvarande inte är möjligt, då detta skulle strida mot den gällande stadsplanens användning som allmän plats för park eller plantering.

Föreslaget område för upphävande av stadsplanen är beläget i Björknäs i korsningen Värmdövägen och Korsbergavägen och omfattar delar av de kommunalt ägda fastigheterna Björknäs 1:1 och 1:277.

Upphävandet innebär att området blir planlöst. Då området bli planlöst kommer framtida lovprövning bedömas i varje enskilt fall. Området är för närvarande ianspråktaget av Björknäs fritidsgård och Jettz burger gatukök. Planarbetet bekostas av Nacka kommun, enheten för fastighetsförvaltning i egenskap av fastighetsägare. Planavgift tas därmed inte ut i samband med bygglovsansökan.

## **Innehållsförteckning**

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>1</b>
<b>Planens syfte och bakgrund .....</b>	<b>3</b>
<b>Planhandlingar och underlag .....</b>	<b>3</b>
<b>Plandata och tidigare ställningstaganden.....</b>	<b>3</b>
<b>Förutsättningar och förslag till upphävande.....</b>	<b>5</b>
<b>Så genomförs upphävandet.....</b>	<b>6</b>
<b>Konsekvenser av upphävandet och dess genomförande .....</b>	<b>7</b>

## Planens syfte och bakgrund

### Syfte

Syftet med att upphäva del av stadsplanen för aktuellt område är att ge möjlighet att ge permanent bygglov för befintlig fritidsgård och gatukök, vilket för närvarande inte är möjligt, då detta skulle strida mot den gällande stadsplanens användning som allmän plats för park eller plantering.

### Bakgrund

Fastigheterna Björknäs 1:1 och 1:277, som ägs av Nacka kommun, upptar ett större område än de delar av fastigheterna där upphävandet föreslås. Planområdet är för närvarande ianspråktaget av Björknäs fritidsgård och Jettz burger gatukök. Tidsbegränsat bygglov har tidigare givits för byggnaderna. En förlängning av byggloven är inte möjligt enligt plan- och bygglagens regler, med hänsyn till att detta skulle komma att strida mot gällande stadsplans markanvändning som allmän plats.

## Planhandlingar och underlag

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 24 juni 2020. 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 ett framtagande av detaljplan vars syfte är att upphäva ett område från att vara planlagt.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Karta över områden som upphävs
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Samrådsredogörelse

## Plandata och tidigare ställningstaganden

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

### Läge, areal & markägförhållande

Föreslaget område för upphävande av stadsplanerna är beläget i Björknäs i korsningen Värmdövägen och Korsbergavägen. Området för upphävandet omfattar cirka 2600 kvadratmeter och ägs av Nacka kommun.



Kartan visar ett flygfoto över planområdet. Röd linje anger gräns för upphävande av del av stadsplanen S70.

### Statliga intressen

Nedan beskrivs de statliga intressen som påverkar/påverkas av upphävandet

### Riksintressen enligt 3 och 4 kap MB

Området berörs inte av något riksintresseområde.

### 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 området avleds till vattenförekomsten Skurusundet (SE657787-163765). Skurusundet har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

Upphävandet medför inte någon utbyggnad varför belastningen på berörda vattenområden blir oförändrad. Upphävandet av stadsplanerna innebär ingen ändrad markanvändning och därmed ingen förändrad påverkan på miljö kvalitetsnormerna för vatten och luft.

### Kommunala intressen

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

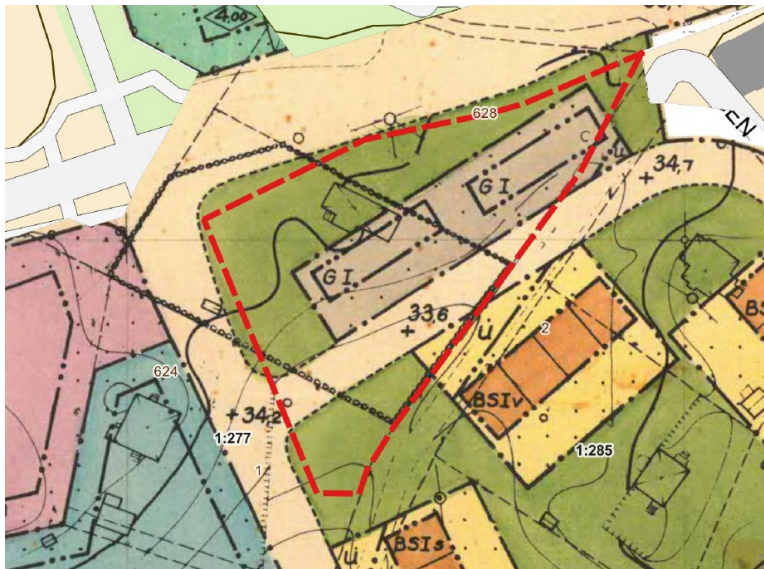


## Översiktlig planering

Upphävandet är förenligt med gällande översiktsplan (2018) där Björknäs anges som ett område med medeltät stadsbebyggelse. Av översiktsplanens beskrivning av "Björknäs" så innehåller området en blandning av småhus, flerbostadshus, handel och andra verksamheter. Den befintliga bebyggelsestrukturen bör i huvudsak behållas, men förtätning är lämplig utefter Värmdövägen, i centrala Björknäs.

## Gällande detaljplaner

För området gäller stadsplan för del av Björknäs i Boo kommun, S 70 (0182K-7326), som vann laga kraft 1963 och omfattar garageändamål samt allmän plats för park eller plantering. Genomförandetiden för stadsplanen har gått ut.



Kartan visar stadsplan S70. Röd linje anger gräns för upphävande av del av stadsplanen.

## Undersökning om betydande miljöpåverkan

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan och bedöms vara av begränsad omfattning. 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 kulturvården eller människors hälsa.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för upphävandet. De miljöfrågor som har betydelse för projektet undersöks under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen. Samråd har skett med länsstyrelsen som instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan.

## Förutsättningar och förslag till upphävande

Under detta avsnitt beskrivs områdets förutsättningar och upphävandet, med dess konsekvenser, utifrån olika aspekter.

### Bebyggelse

Området för upphävandet omfattar bebyggelsen Björknäs fritidsgård och Jettz burger gatukök som uppförts med tillfälliga bygglov som nu gått ut. Byggnaderna är fristående i en våning. Upphävandet av gällande stadsplan innebär att området blir planlöst. Därmed blir det möjligt att bevilja permanent bygglov för de befintliga byggnaderna så att de kan stå kvar som idag.

### Parkering

Område för upphävandet omfattar garageändamål tillhörande planerad radhusbebyggelse, som ännu inte är byggt, inom stadsplan S70, strax utanför upphävandeområdet. Det bedöms finnas utrymme för parkering på annan plats utanför upphävandeområdet i anslutning till eventuella framtida radhus, inom kvartersmark, i stadsplanen S70. Parkeringsbehovet bedöms kunna klaras enligt kommunens parkeringsrekommendation. Förslaget till upphävande bedöms därmed inte påverka genomförbarheten av radhusen.

### Offentliga rum och grönområden

Delar av området för upphävandet är idag planlagda med markanvändningen allmän plats för park eller plantering. Markområdena utgörs idag av grässlåtor. Upphävande av del av stadsplanen innebär att området kommer att bli planlöst och mark mellan bebyggelsen kan därmed fortsättningsvis användas på samma sätt som idag.

## 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*

Antagande i miljö- och stadsbyggnadsnämnden	februari 2021
Laga kraft tidigast*	mars 2021

*\*Under förutsättning att upphävandebeslutet inte överklagas*

#### *Genomförandetid*

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

### **Fastighetsrättsliga frågor**

Nedan redovisas de fastighetsrättsliga frågor som behöver hanteras vid upphävandet av delar av stadsplanerna.

### **Fastighetsbildning**

Fastighetsbildning kan komma att ske kring befintlig, alternativt tillkommande, bebyggelse inom det område som nu blir planlöst. Detta har inte varit möjligt enligt gällande plan. Prövningen av fastighetsbildningen sker då enligt regler för fastighetsbildning utanför planlagt område enligt fastighetsbildningslagen.

### ***Servitut och ledningsrätt***

Servitut och ledningsrätter regleras inte i detaljplan och fortsätter att gälla då en stadsplan upphävs.

### ***Bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser***

Då området bli planlöst kommer framtida lovprövning bedömas i varje enskilt fall.

### **Ekonomiska frågor**

Nedan redovisas ekonomiska frågor till följd av upphävandets genomförande.

### ***Planavgift***

Planarbetet bekostas av Nacka kommun, enheten för fastighetsförvaltning i egenskap av fastighetsägare. Planavgift tas därmed inte ut i samband med bygglovsansökan.

## **Konsekvenser av upphävandet**

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

### **Sociala konsekvenser**

Ett fortsatt bedrivande av verksamheterna inom såväl fritidsgård som gatukök har stor betydelse för barn, ungdomar och äldre. Genom upphävandet som möjliggör att befintliga byggnader kan bekräftas med permanent bygglov, undgås att barn och ungdomar behöver nyttja tillfälliga lokaler och utemiljöer av lägre standard.

Upphävandet av stadsplanerna bedöms inte påverka brottsförebyggande aspekter.

Planenheten

Angela Jonasson  
Biträdande planchef

Kristina Källqvist  
Planarkitekt