

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för fastigheten Björknäs 10:124 m.fl., Ljungrisvägen 1 i Boo

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden antar detaljplanen.

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en avstyckning av fastigheten Björknäs 10:124, för uppförande av ytterligare en huvudbyggnad för bostad. Ett ytterligare syfte är att säkerställa att ny bebyggelse anpassas till naturvärdena inom fastigheten. På grund av bestämmelse i gällande detaljplan om hur många fastigheter kvarteret får innehålla, behöver även fastigheten Björknäs 10:123 och Björknäs 10:118 ingå i planområdet, trots att ingen större förändring föreslås inom dessa fastigheter.

Planområdet ligger i Lilla Björknäs och utgörs av tre privatägda fastigheter. Bebyggelsen ska enligt planförslaget vara utformad som friliggande byggnader och högst en huvudbyggnad får uppföras per fastighet. Huvudbyggnad får inrymma högst två bostadslägenheter.

Samråd hölls i december 2020 till januari 2021 samt i februari 2021. Inkommande synpunkter under samrådet föranledde bland annat förtydliganden av plankartans bestämmelser om placering, samt att bestämmelse om fällningsförbud för ett träd togs bort. Förtydliganden gjordes även i planbeskrivningen.

Granskning hölls 25 mars 2021 till 15 april 2021. Under granskningen inkom 5 yttranden, varav 2 från privata fastighetsägare inom planområdet. De två fastighetsägare vars fastigheter ingår i planområdet är negativa till att detaljplanen inte möjliggör avstyckning även för fastigheten Björknäs 10:118.

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten i Nacka kommun samt Nacka vatten och avfall (NVOA) har ingen erinran mot planförslaget. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Efter granskningen har information om att området använder lätttryckavloppssystem lagts till i planbeskrivningen. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Planförslaget innebär inga kostnader för kommunen. Fastighetsägarna till Björknäs 10:124 står för kostnader vad gäller planarbete, fastighetsrättsliga åtgärder, bygglov samt genomförande. Kostnad för planarbetet fram till antagande är preliminärt 390 000 kronor.

Ärendet

Planområdet ligger i Lilla Björknäs och utgörs av de tre fastigheterna Björknäs 10:124, Björknäs 10:123 och Björknäs 10:118. Fastigheten Björknäs 10:124 har en storlek på 2960 kvadratmeter, fastigheten Björknäs 10:123 är 1696 kvadratmeter och fastigheten Björknäs 10:118 är 2868 kvadratmeter stor.

Bakgrunden till att de två fastigheterna Björknäs 10:123 och Björknäs 10:118 ingår i planområdet är att det finns bestämmelser i gällande detaljplan som reglerar antal fastigheter per kvarter. För kvarteret, vilket motsvarar planområdet, får endast tre fastigheter finnas. Vid en planändring av endast en av de tre fastigheterna blir det enligt Lantmäterimyndigheten otydligt vad som gäller vid eventuell framtida ändrad fastighetsbildning, varför alla tre behöver ingå i planområdet. Samtliga fastigheter är i privat ägo.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en avstyckning av fastigheten Björknäs 10:124, för uppförande av ytterligare en huvudbyggnad för bostad. Ett ytterligare syfte är att säkerställa att ny bebyggelse anpassas till naturvärdena inom fastigheten. För fastigheterna Björknäs 10:123 och Björknäs 10:118 föreslås ingen större förändring av markanvändningen, utan planbestämmelserna har anpassats till gällande detaljplan.

Fastighetsägaren till Björknäs 10:124 inkom i januari 2019 med begäran om planbesked för att få stycka av fastigheten. Planenheten föreslog ett negativt besked men miljö- och stadsbyggnadsnämnden gjorde en annan bedömning i sitt beslut i maj 2019. Nämnden beslutade att det var lämpligt att pröva åtgärden i en planprocess. I sin beskrivning av ärendet lyfter nämnden fram att sökanden anser att fel begåtts vid tidigare detaljpaneläggning eftersom fastigheten, enligt fastighetsägarna, sedan 70-talet haft två byggnader som brukats som separata boningshus. Som skäl till sitt beslut anger nämnden att fastigheten lämpar sig för avstyckning med hänsyn både till dess topografi och storlek. Vidare skriver nämnden att ingen minsta fastighetsstorlek finns angiven i gällande plan och att genomförandetiden har gått ut. I nämndens beslut har hänsyn också tagits till att en mer

rationell användning av fastigheten kan uppnås utan att områdets helhetsintryck påverkas negativt.

Planområdet omfattas av detaljplan 283 (Lilla Björknäs etapp 1) som vann laga kraft 24 januari 2002. Planområdet är ett före detta fritidshusområde som idag utgörs av permanentboenden. Enligt den gällande detaljplanen för Lilla Björknäs, har fastighetstorlekar och byggrätter anpassats till områdets kuperade terräng och höga värden för kulturmiljö- och landskapsbild. I samband med detaljplanens tillkomst bedömdes endast en fastighet i Lilla Björknäs som lämplig att stycka av. Detaljplanen för Lilla Björknäs innebär att ingen av de tre aktuella fastigheterna inom planområdet får styckas av, då den reglerar att det maximalt får rymmas tre fastigheter inom kvarteret.

I det aktuella planförslaget regleras att byggnader ska vara fristående och att högst en huvudbyggnad får uppföras per fastighet. Huvudbyggnad får inrymma högst två bostadslägenheter. Huvudbyggnad får uppföras med en högsta nockhöjd om 8,5 meter och uppta en byggnadsarea om högst 140 kvadratmeter. Huvudbyggnad som uppförs med en högsta nockhöjd om 6,0 meter får dock uppta en byggnadsarea om högst 165 kvadratmeter. Komplementbyggnader begränsas till 30 respektive 35 kvadratmeter per fastighet med en högsta nockhöjd om 4 meter. Byggrätterna överensstämmer i huvudsak med de byggrätter som är tillåtna i gällande detaljplan för Lilla Björknäs, dock är byggrätterna något mer generösa för att det inte ska uppstå en planstridighet.

I planförslaget finns även en bestämmelse om fällningsförbud för träd med en stamdiameter med 0,3 meter eller större. Sådana träd får inte fällas och ska skyddas från skador på stam, rötter och grenverk. Om ett träd innebär risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädssjukdom kan dock lov ges för att få fälla det. En liknande bestämmelse finns i gällande plan, men gäller där generellt för hela planområdet för Lilla Björknäs. I planförslaget gäller bestämmelsen för särskilt inventerade och inmätta träd på fastigheten Björknäs 10:124. På de övriga två fastigheterna gäller bestämmelsen där så kallad prickmark ligger.

Samråd hölls under perioden 1 december 2020 till 12 januari 2021. Samrådstiden förlängdes för remissinstanserna mellan den 2 och den 15 februari 2021, på grund av att de inte fått ta del av handlingarna under samrådstiden i december-januari. Under samrådet inkom 6 yttranden, varav 4 från privata fastighetsägare. Av dessa är två fastighetsägare inom Lilla Björknäsområdet och de andra två är de fastighetsägare som ingår i planområdet. Sammantaget var dessa positiva till att fastigheten Björknäs 10:124 får styckas. Tre av fastighetsägarna önskade få stycka av den egna fastigheten. De två fastighetsägare vars fastigheter ingår i planområdet var negativa till att detaljplanen inte möjliggör avstyckning även för fastigheten Björknäs 10:118. De hänvisade till likställighetsprincipen i kommunallagen som de menar att kommunen brutit mot då detaljplanen möjliggör styckning för fastigheten Björknäs 10:124 men inte för fastigheten Björknäs 10:118.

Länsstyrelsen och lantmäterimyndigheten i Nacka kommun har ingen erinran mot planförslaget. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

I samrådsredogörelsen framhöll planenheten att när det gäller kommunens bedömning av vilken fastighetsindelning som är lämplig har kommunen relativt stor frihet att göra bedömning inte bara utifrån fastighetens storlek. Förutom fastighetens förutsättningar ska kommunen ta hänsyn till behov av infrastruktur, service med mera i samband med att en förtätning tillåts. Området Lilla Björknäs har planerats som ett "bevarandeområde" (även om fritidshus fick ersättas av permanenthus), och infrastruktur och service har anpassats därtill. Att tillåta avstyckningar på flera fastigheter skulle i så fall kräva ett nytt planarbete för ett större sammanhängande område, där dessa frågor utreds.

Enligt kommunens översiktsplan ingår Lilla Björknäs i ett område för gles blandad bebyggelse som i huvudsak ska bevaras men att viss komplettering kan ske. Så som planenheten tolkar nämndens beslut går det dock att göra ett undantag för fastigheten Björknäs 10:124 på grund av dess speciella förutsättningar. Nämnden har dock inte i dagsläget uttryckt att Lilla Björknäs är ett område som kan bli föremål för någon större förtätning, på flera fastigheter.

De förutsättningar som är speciella för fastigheten Björknäs 10:124 är inte bara att den hör till de större i området utan att fastigheten är relativt plan, i förhållande till övriga fastigheter inom planområdet och i Lilla Björknäsområdet, som ligger i mycket kuperad terräng. Ny bebyggelse i kuperad terräng ger stora konsekvenser på vegetation och mark, det vill säga den kan innebära mycket sprängning av berg och påverkan på områdets karaktär.

Idag finns flera byggnader på fastigheten förutom huvudbyggnaden, som innebär att marken till stora delar redan är ianspråktagen kring befintliga byggnader. Utöver detta har fastigheten befintliga angöringar till både Ljungrisvägen och Njordvägen, vilket skapar en flexibilitet för placeringen av eventuellt nya byggnader. Fastigheten har också i gällande plan relativt lite av så kallad prickmark (mark som inte får bebyggas). Att mark har markerats som prickad mark kan delvis förklaras av att marken har ansetts värdefull att bevara på grund av terräng, berg eller vegetation, men prickad mark finns även mot gata för att uppnå fri sikt som främjar trafiksäkerheten.

Att fastigheten Björknäs 10:124 till sin beskaffenhet lämpar sig för avstyckning medför att ytterligare en bostad kan uppföras vilket innebär att den byggbara ytan kan nyttjas mer rationellt. Sammantaget motiverar detta att fastigheten utgör ett undantag och kan vara lämplig att stycka av.

De förhållanden för avstyckning och byggbar yta som gäller för de två övriga fastigheterna inom planområdet föreslås bli i huvudsak desamma som i gällande plan. Fastigheterna får inte styckas av enligt gällande plan och inte heller enligt aktuellt planförslag. Den mark där

byggnad inte får uppföras (så kallad prickmark) har i planförslaget i princip samma utbredning som i gällande plan. I gällande detaljplan 283 för Lilla Björknäs tillåts endast en fastighet att styckas av, detta för att bevara områdets karaktär och befintliga värden. I aktuellt förslag görs fortsatt samma bedömning för de två fastigheterna Björknäs 10:118 och Björknäs 10:123.

Planenheten menar vidare att den belastning på den allmänna infrastrukturen (VA- samt gatunät) som ytterligare en huvudbyggnad medför är hanterbar.

Efter samrådet gjordes förtydliganden av plankartans bestämmelser om placering, dessutom togs bestämmelse om fällningsförbud bort för ett träd. I planbeskrivningen förtydligades syftet och uppgifter angående byggnadsarealer samt planområdets areal justerades. Texter under rubrikerna "Sociala konsekvenser" respektive "Ekonomiska konsekvenser" justerades.

Granskning hölls 25 mars 2021 till 15 april 2021. Under granskningen inkom 5 yttranden, varav 2 från privata fastighetsägare inom planområdet. De två fastighetsägare vars fastigheter ingår i planområdet är negativa till att detaljplanen inte möjliggör avstyckning även för fastigheten Björknäs 10:118.

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten i Nacka kommun samt Nacka vatten och avfall (NVOA) har ingen erinran mot planförslaget. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Planenheten vidhåller det svar som gavs i samrådsredogörelsen vad gäller avstyckningsmöjligheter och skäl till beslut.

Efter granskningen har information om att området använder lättryckavloppssystem lagts till i planbeskrivningen under rubrikerna Teknisk försörjning, sida 10 och Vatten och spillvatten, sida 14.

Planområdet utgörs av tre fastigheter och är av begränsad omfattning. Den medför en liten förändring jämfört med dagens förhållanden. 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 detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för detaljplanen. Samråd har skett med länsstyrelsen som instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 17 mars 2021, § 58 att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Planförslaget innebär att några fler människor kan bebo området vilket kan ha en liten positiv effekt ur ett brottsförebyggande perspektiv då det ökar den upplevda tryggheten.

Planarbetets bedrivande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade att påbörja planarbetet den 22 april 2020, §82.

Planförslaget har hanterats med standardförfarande. Förslaget var ute på samråd under perioden 1 december 2020 till 12 januari 2021. Samrådstiden förlängdes för remissinstanserna mellan den 2 och den 15 februari 2021, på grund av att de inte fått ta del av handlingarna under samrådstiden i december-januari. Planförslaget ställdes ut på granskning hölls i mars - april 2021.

Ekonomiska konsekvenser

Planförslaget innebär inga kostnader för kommunen. Detaljplanen omfattar inga allmänna anläggningar. Fastighetsägaren står för kostnader vad gäller planarbete, fastighetsrättsliga åtgärder, bygglov samt genomförande.

Planarbetet har fram till antagandet kostat cirka 390 000 kronor. Planarbetet bekostas av fastighetsägarna till Björknäs 10:124. Plankostnaderna specificeras i bilagd tabell.

Konsekvenser för barn

Planförslaget innebär till viss del minskade möjligheter till lek och rekreation på den egna tomten när en ny huvudbyggnad tillkommer inom fastigheten Björknäs 10:124, vilket kan vara negativt för barn. Å andra sidan innebär planförslaget ytterligare bostäder med närhet till skola, förskola samt rekreationsområde och bad, vilket kan vara positivt för barn.

Positivt är även att planområdet ligger med gångavstånd till kollektivtrafik med avgångar mot Björknäs Centrum, Slussen och Stockholm central, vilket är viktigt ur ett jämlikhetsperspektiv och ur ett trygghetsperspektiv.

Handlingar i ärendet

- Denna tjänsteskrivelse
- Granskningsutlåtande
- Planbeskrivning
- Plankarta

Angela Jonasson
Biträdande enhetschef
Planenheten

Anna Hall
Planarkitekt
Planenheten



Översikt över detaljplanarbetets kostnader

Tabellen nedan redovisar översiktligt de preliminära kostnaderna för planarbetet fram till antagandet.

Aktivitet	Kostnad
Personalkostnader	339 000
Grundkarta	33 000
Fastighetsförteckning	10 000
Preliminär plankostnad fram till antagande	382 000