

2024-02-15

Rev. 2024-03-06

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: MSN-2022-00130

Standardförfarande

## Detaljplan för Lilla Björknäs 3, fastigheterna Björknäs 10:104 m.fl. i Boo

### Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att ställa ut detaljplanen för granskning.

### Sammanfattning av ärendet

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för fler permanentbostäder och skydda natur och kulturmiljövärden. Detaljplanen syftar även till att medge i huvudsak motsvarande byggrätt och planbestämmelser för fastigheterna, som angränsande fastigheter har. Detaljplanen syftar även till att se över bestämmelserna för de fastigheter som fick begränsningar av sin byggrätt med anledning av den luftburna kraftledningen, som nu är markförlagd.

Planområdet omfattar 16 fastigheter i privat ägo. Planområdet ligger i ett före detta fritidhusområde som omvandlats till permanentboende. Sex fritidhusfastigheter medges byggrätt för permanentboende.

Detaljplanen medför skydds- och varsamhetsbestämmelser av värdefull kulturmiljö samt skyddsbestämmelser för värdefulla ekar och tallar. Sammantaget bedöms konsekvenserna för kulturmiljön och landskapsbilden och därmed riksintresset för kulturmiljövård bli små genom de skydds- och varsamhetsbestämmelser och utformningskrav som införs i detaljplanen.

Förslaget var utsänt på samråd under november-december 2023. Under samrådstiden inkom totalt 13 yttranden, varav 7 inte hade några synpunkter. Synpunkter inkom från Länsstyrelsen avseende kulturmiljö och från Lantmäterimyndigheten avseende fastighetsrättsliga frågor och fastighetskonsekvensbeskrivning. Boo Miljö- och

Naturvänner inkom med synpunkter på lovplikt för träd och hårdgörning av fastighetsmark. Synpunkter kom även in från två fastighetsägare.

Efter samrådet har plankartan kompletterats med bestämmelser avseende hårdgörning av fastighetsmark och antal våningar. Varsamhetsbestämmelsen k<sub>1</sub> på fastigheten Björknäs 10:260 har tagits bort och prickmarken har justerats. Planbeskrivningen har kompletterats med text gällande fastighetsrättsliga frågor och fastighetskonsekvensbeskrivning samt med ett underlag för värdefulla träd och vegetation.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan. Planarbetet bekostas genom planavgift i bygglovet.

Planenheten har för avsikt att ställa ut detaljplanen för granskning under mars-april 2024.

## Ärendet

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för fler permanentbostäder och skydda natur och kulturmiljövärden. Detaljplanen syftar även till att medge i huvudsak motsvarande byggrätt och planbestämmelser för fastigheterna, som angränsande fastigheter har. Detaljplanen syftar även till att se över bestämmelserna för de fastigheter som fick begränsningar av sin byggrätt med anledning av den luftburna kraftledningen, som nu är markförlagd.

Planområdet är beläget i Lilla Björknäs i kommundelen Boos västra del. Planområdet är cirka 2.8 hektar stort och omfattar 16 fastigheter i privat ägo. Planområdet ligger i ett före detta fritidshusområde som omvandlats till permanentboende. Sex fritidshusfastigheter medges byggrätt för permanentboende.



Figur 1: Ortofotobild över planområdet med omnejd.

I detaljplanen föreslås skydds- och varsamhetsbestämmelser av värdefull kulturmiljö, för ett antal fastigheter, till följd av att delar av planområdet berörs av riksintresse för kulturmiljövården. Kulturmiljövärde i området är mycket starkt knutet till bebyggelsens skala, material, landskapsanpassning och bevarad skärgårdsnatur på fastigheterna. Området närmast Skurusundet utgör kulturhistoriskt särskilt värdefull miljö, enligt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen. För att områdets karaktär ska bevaras förses de fastigheter där bebyggelsen är synlig från Skurusundet med skyddsbestämmelse q<sub>1</sub>. Inom dessa områden får de bygglovsbefriade så kallade attefallshus och attefallsåtgärder inte utföras, enligt 9 kap. 4 d § plan- och bygglagen.

Inom den privatägda tomtmarken finns flera ekar och tallar som har pekats ut som särskilt värdefulla att värna om. I detaljplanen föreslås därför skydd av värdefulla ädellövträd och tallar.

Detaljplanen reglerar kulturhistoriska- och naturvärden genom följande planbestämmelser:

- Varsamhetsbestämmelse för kulturhistorisk värdefull byggnad
- Skyddsbestämmelse för särskilt värdefull miljö
- Skyddsbestämmelse för värdefulla ädellövträd och tallar.

Sammantaget bedöms konsekvenserna för kulturmiljön och landskapsbilden och därmed riksintresset för kulturmiljövård bli små genom de skydds- och varsamhetsbestämmelser och utformningskrav som införs i detaljplanen.

Detaljplanen reglerar byggnaders volym, placering och utformning genom följande bestämmelser i plankartan:

- Byggnaders byggnadsarea
- Byggnaders högsta nockhöjd
- Byggnaders placering, genom prickmark (mark som inte får förses med byggnad, mur eller plank) och korsmark (mark som endast får förses med komplementbyggnad).
- Högst en huvudbyggnad per fastighet
- Högst en lägenhet per huvudbyggnad
- Minsta fastighetsstorlek som inte medger avstyckning av fastigheter

I detaljplanen föreslås att bostadshusen och komplementbyggnader ska anpassas till den omgivande bebyggelsens villakaraktär. Huvudbyggnad får uppföras med en högsta nockhöjd om 8.5 meter och uppta en byggnadsarea om högst 130 m<sup>2</sup>. Huvudbyggnad som uppförs med en högsta nockhöjd om 6.0 meter får dock uppta en byggnadsarea om högst 165 m<sup>2</sup>.

Väg- och parkmark som ligger utanför och mellan området ingår och regleras inte i detaljplanen. För att främja god dagvattenhantering och infiltration i området föreslås en planbestämmelse om hårdgörning av fastighetsmarken. Endast 40 % av fastighetsareorna får hårdgöras.

Planenheten har för avsikt att ställa ut detaljplanen för granskning under mars-april 2024.

Planområdet är av begränsad omfattning. Den medför dessutom endast en liten förändring jämfört med dagens förhållanden. Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan och bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Detaljplanen 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, människors hälsa.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för detaljplanen. De miljöfrågor som har betydelse för projektet undersöks under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

## Samråd

Detaljplanen var utsänt på samråd mellan den 15 november 2023 och den 20 december 2023. Under samrådstiden inkom totalt 13 yttranden, varav 7 inte hade några synpunkter. Synpunkter inkom från Länsstyrelsen avseende kulturmiljö och från Lantmäterimyndigheten avseende fastighetsrättsliga frågor och fastighetskonsekvensbeskrivning. Boo Miljö- och Naturvänner inkom med synpunkter på lovplikt för träd och hårdgörning av fastighetsmark. Synpunkter kom även in från två fastighetsägare.

Efter samrådet har plankartan kompletterats med bestämmelser avseende hårdgörning av fastighetsmark. Varsamhetsbestämmelsen k<sub>1</sub> på fastigheten Björknäs 10:260 har tagits bort då huset har brunnit ned och prickmarken har justerats. Planbeskrivningen har kompletterats med text gällande fastighetsrättsliga frågor och fastighetskonsekvensbeskrivning samt med ett underlag för värdefulla träd och vegetation.

## Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Detaljplanen bedöms inte medföra några konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv då den endast medför att berörda fastigheter ges motsvarande byggrätter som närområdet.

## Tidplan

Granskning	mars-april 2024
Antagande	juni 2024

## Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet bekostas genom planavgift i bygglovet.

## Konsekvenser för barn

Planarbetet syftar till att medge en större byggrätt för berörda fastigheter vilket bedöms ge positiva konsekvenser för barn då bostäderna kan lämpa sig för barnfamiljer och permanentboende.

## Handlingar i ärendet

- Tjänsteskrivelse den 15 februari 2024
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse

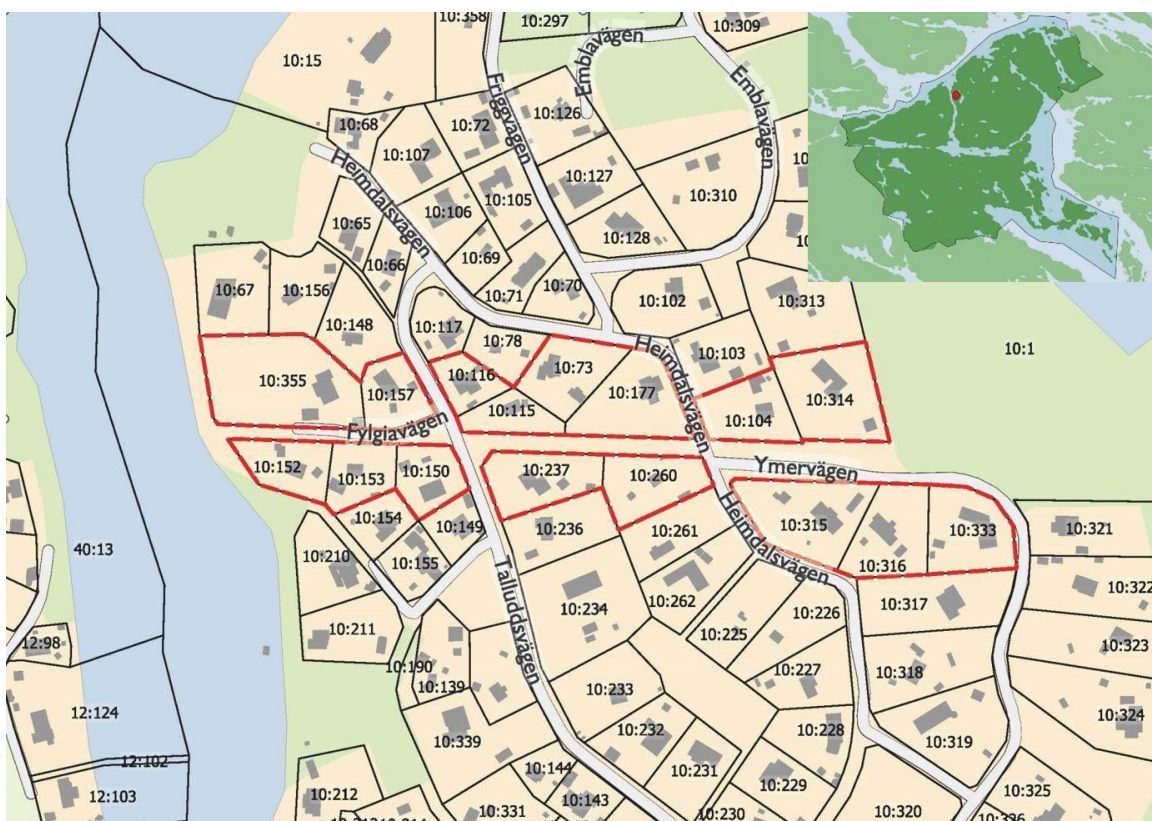
Susanne Werlinder  
Enhetschef  
Planenheten

Angela Jonasson  
Gruppchef Nacka  
Planenheten

Kristina Källqvist  
Planarkitekt  
Planenheten

## Översikt Lilla Björknäs 3, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
<input checked="" type="checkbox"/>	Planuppdrag	2023-01-25	MSN	
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, samråd	2023-11-14	Planchef	Delegationsbeslut
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, granskning	2024-03-13	MSN	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, antagande		MSN	



Kartan visar områdets avgränsning samt var i Nacka kommun området ligger.