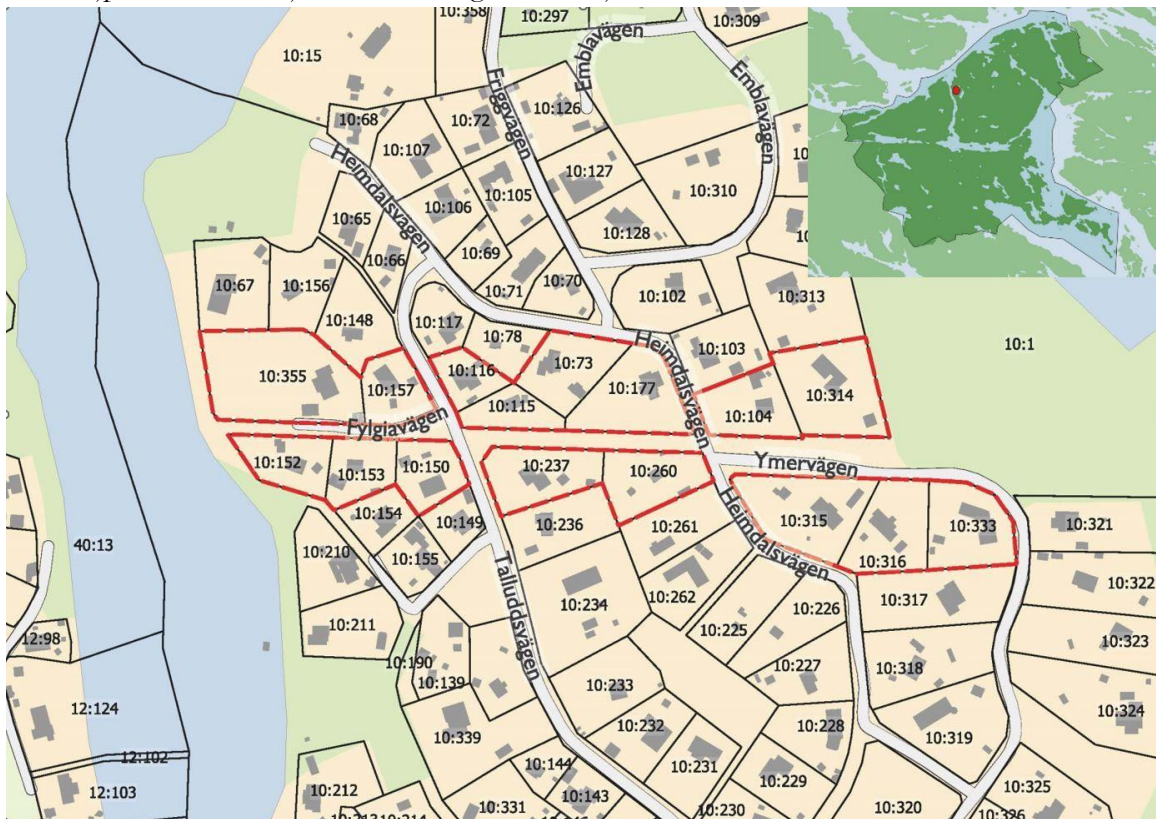


Planbeskrivning
GRANSKNINGSHANDLING
Upprättad februari 2024
Standardförfarande

Dnr: MSN 2022-00130

Lilla Björknäs 3

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



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

Innehållsförteckning

Sammanfattning	4
Detaljplanens syfte	4
Planhandlingar	4
Underlag	5
Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	5
Plandata och tidigare ställningstaganden	5
Läge, areal & markägoförhållanden	5
Statliga intressen.....	6
Kommunala intressen.....	8
Förutsättningar	8
Övergripande struktur.....	8
Bebyggelse.....	8
Natur- och rekreationsvärden	8
Kulturmiljövärden	9
Teknisk infrastruktur	12
Störningar och risker.....	12
Markens beskaffenhet.....	13
Dagvatten och skyfall.....	13
Detaljplanens innehåll	14
Övergripande struktur.....	14
Bebyggelse.....	14
Naturvärden	17

Kulturmiljövärden	18
Teknisk infrastruktur	20
Störningar och risker.....	21
Markens beskaffenhet.....	21
Dagvatten och skyfall.....	21
Motiv till detaljplanens regleringar	25
Så genomförs planen	28
Organisatoriska frågor	28
Ansvarsfördelning.....	28
Tekniska frågor	29
Fastighetsrättsliga frågor	29
Ekonomiska frågor	29
Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande.....	30
Miljökonsekvenser	30
Konsekvenser på kulturmiljö.....	30
Sociala konsekvenser.....	31
Ekonomiska konsekvenser	31
Fastighetskonsekvensbeskrivning.....	31

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra permanentbostäder och skydda natur- och kulturmiljövärden. Detaljplanen syftar även till att medge i huvudsak motsvarande byggrätt och planbestämmelser för fastigheterna, som angränsande fastigheter har.

Planområdet är beläget i Lilla Björknäs i kommundelen Boos västra del. Planområdet omfattar 16 fastigheter i privat ägo och angränsar till villabebyggelse mot söder och norr samt till naturmark och Skurusundet i väster och mot naturmark och Skarpnäs naturreservat i öster. Planområdet är cirka 2.8 hektar stort och ligger i ett före detta fritidshusområde 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.

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.

Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra permanentbostäder och skydda natur och kulturmiljövärden. Detaljplanen syftar även till att medge i huvudsak motsvarande byggrätt och planbestämmelser för fastigheterna, som angränsande fastigheter har.

Planhandlingar

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 25 januari 2023. Detaljplanen är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Planarbetet har bedrivits av planarkitekt. Övriga medverkande i planarbetet är miljöplanerare, kommunantikvarie, landskapsarkitekt, bygglovhandläggare, karttekniker och projektkoordinator.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Underlag

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Planområdet är av begränsad omfattning. Den medför dessutom endast en liten förändring jämfört med dagens förhållanden.

Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan. Detaljplanen 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 har skett med länsstyrelsen som instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan.

Plandata och tidigare ställningstaganden

Läge, areal & markägförhållanden

Planområdet är beläget i Lilla Björknäs i kommundelen Boos västra del. Fastigheterna är i privat ägo och angränsar till villabebyggelse mot söder och norr samt till naturmark och Skurusundet i väster och mot naturmark och Skarpnäs naturreservat i öster.

Planområdet är cirka 2,8 hektar stort.



Figur 1. Kartan visar områdets avgränsning.

Statliga intressen

Riksintressen enligt 3 och 4 kap miljöbalken

Större delen av planområdet ligger inom ett riksintresseområde för kulturmiljövården, Norra Sicklaön och norra Saltsjö-Boo-Älvvik-Vaxholm-Oxdjupet-Lindalssundet-Norra Värmdölandet AB 51, 58, även kallat Stockholms farled och inlopp. Motivet för riksintresset är farledsmiljön utmed inloppet till Stockholm via Vaxholm som visar skärgårdens betydelse för huvudstadens sjöfart, livsmedelsförsörjning och rekreativliv, speglar levnadsbetingelserna för innerskärgårdens befolkning och dess behov av färdstråk till staden alltsedan medeltiden och som berättar om Stockholms utbyggnad och försvarsansträngningar med tillhörande samhällsbildningar. Här kan levnadsförhållandena för olika sociala skikt utläsas, liksom utvecklingen inom industri, transportteknik, försvar och arkitektur.

I Lilla Björknäs är två av riksintressets uttryck särskilt tydliga. Området präglas i sin helhet av farledsmiljön samt kust- och skärgårdsmiljön som skapat förutsättningarna för bebyggelseutvecklingen. Detta visas av den sprickdalsbetonade skärgårdsterrängen som speglar skärgårdsbefolkningens levnadsbetingelser och förutsättningarna för odling och bebyggelse. Sommarnöjesmiljön uttrycks genom den luftiga bebyggelsestrukturen och bebyggelsens skala som skapades under 1900-talets första hälft när fritidshusbebyggelse etablerades i området. De äldre fritidshusen har i stor utsträckning byggts om eller ersatts med fritidshus och permanentbostäder

från 1980-talet till idag, men bebyggelsestrukturen och de naturpräglade tomterna har i hög grad bevarats. I nära anslutning till planområdet finns däremot flera exempel på välbevarade mindre fritidshus och sportstugor med drag av nationalromantik och modernism från 1900-talets mitt som speglar rekreationslivets utveckling.

Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset för kulturmiljö.



Figur 2. Större delen av planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövård, Stockholms farled och inlopp.

Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken

Miljökvalitetsnormer (MKN) är bindande nationella föreskrifter för luftkvaliteten, föroreningsbelastningen på ytvatten i hav, sjöar och vattendrag samt på grundvattenförekomster. Normerna anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas med utan olägenheter av betydelse. En detaljplan får inte medverka till att MKN överskrids.

Detaljplanen innebär att nu gällande miljökvalitetsnorm för vatten respektive luft inte överskrids.

Områdesskydd och förordnanden

Strandskydd

Den västra delen av planområdet ligger inom 100 meter från Skurusundets strandlinje. Strandskyddet är upphävt (på kvartersmark) sedan tidigare inom aktuellt område, men det inträder vid denna detaljplaneläggning.

Det strandskydd som inträder föreslås upphävas, se motivering under avsnitt *Detaljplanens innehåll/ Strandskydd*.

Kommunala intressen

Översiktlig planering

Detaljplanen är i gällande översiktsplan från 2018 beläget inom område Bg6 som pekas ut för gles blandad bebyggelse. Området är ett före detta fritidshusområde som omvandlas till permanent småhusbebyggelse. Tillkommande bebyggelse är inte aktuell. Detaljplanen är förenligt med översiktsplanen.

Gällande detaljplaner

Delar av planområdet omfattas av byggnadsplan B 161, som fastställdes 18 mars 1982 (0182K-12234), som möjliggör byggrätter för fritidshus på max 45 kvadratmeter. Delar av planområdet omfattas av detaljplan DP 380, som vann laga kraft 16 februari 2006 (0182K-2006/144), tillägg till planbestämmelser i detaljplan DP 399, som antogs 18 oktober 2006 (0182K-2006/144) och tillägg till planbestämmelser i detaljplan DP 511, som antogs 18 maj 2011(0182K-2011/85). Detaljplanerna möjliggör byggrätter för permanentboende i friliggande hus. Byggrätterna i området har anpassats till värdefull kulturmiljö och landskapsbild. Genomförandetiderna har gått ut.

Denna detaljplan kommer inom planområdet att ersätta byggnadsplan B161 och detaljplanerna DP 380, DP 399 och DP 511.

Förutsättningar

Övergripande struktur

Området ligger på Björknäsplatån högt över Skurusundet i ett före detta fritidshusområde som omvandlats till permanentboende. Området har till stor del bevarat sin karaktär av fritidshusområde med mycket grönska och berg i dagen. Både äldre och modernare bebyggelse återfinns i området. Planområdet ligger cirka 2 kilometer från Björknäs centrum där kommersiell och allmän service finns liksom kollektivtrafik.

Bebyggelse

Området karaktäriseras av fastigheter i varierande storlek mellan 800-3800 kvadratmeter med individuellt placerade bostadshus. Inom området finns fritidshus från 30- och 40-talet samt modernare permanentus. På några av fastigheterna finns byggnader som bebos permanent men som endast har byggrätt för fritidshus.

Natur- och rekreationsvärden

En stor del av området består av berg i dagen eller berg täckt av ett tunt jordlager. Trädvegetationen är gles i de högre belägna delarna men rikligare i dess lägre delar. Inom den privatägda tomtmarken finns flera ekar och tallar som har pekats ut som särskilt värdefulla att

värna om. Träden och fastigheternas naturpräglade karaktär är betydelsefulla dels på grund av sina ekologiska värden, dels som bärare av landskapsbilden inom området.

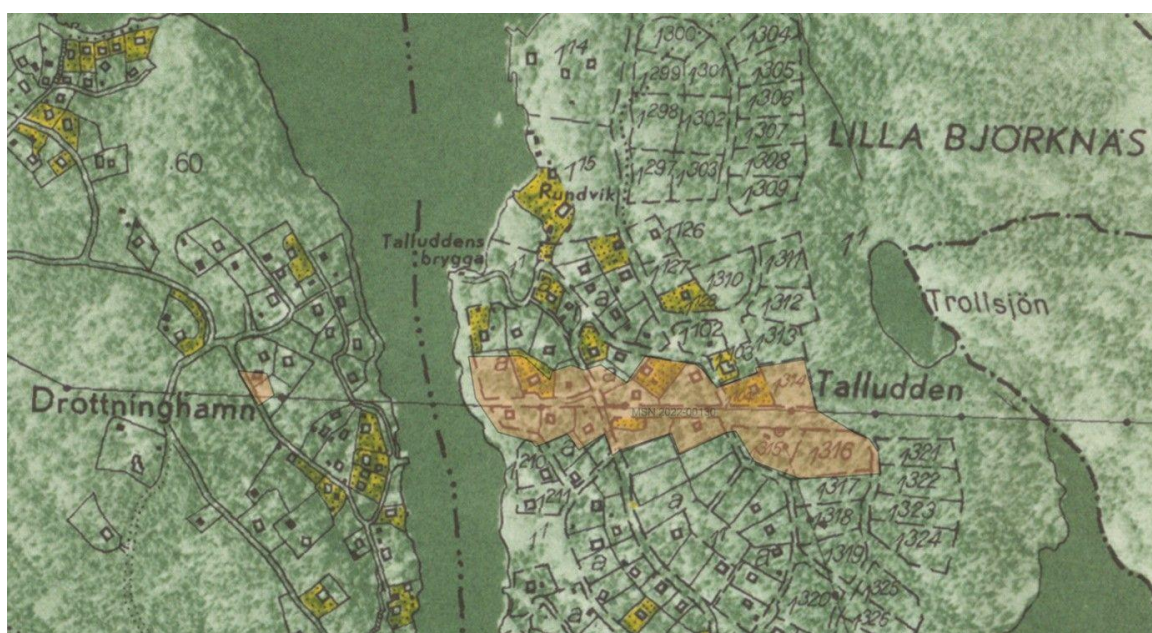
Planområdet angränsar i öster till naturreservatet Skarpnäs som används för rekreation både av närboende och av besökare från andra delar av kommunen. Glasbrukssjön, som delvis ligger öster om planområdet har ett stort rekreativvärde och erbjuder på grund av sin branta terräng dramatiska utblickar från olika utsiktsplatser intill sjön. Sjön med omgivande skog används både som populärt strövområde samt för sin badplats som är belägen i den östra delen av Glasbrukssjön. Skurusundet, som angränsar till planområdet i väster, utgör en betydande kvalitet för området och erbjuder utblickar mot det karaktäristiska skärgårdslandskapet där branta bergskanter möter vatten.

Kulturmiljövärden

Planområdets kulturmiljövärden är starkt knutna till skärgårdslandskapet och den bebyggelseutveckling som började med etableringen av sommarnöjesbebyggelsen längs Skurusundet tack vare ångbåtstrafiken. Fram till 1800-talets slut var området ett obebyggt skogsområde i ett dramatiskt skärgårdslandskap på Björknäs gårds utmarker. Ett av kärnområden för sommarvillorna var Mariedal och med tiden etablerades en stig mellan Mariedal och Skurubron som i östra delen av planområdet sammanfaller med Heimdalsvägens sträckning. Inom planområdet började avstyckningarna på 1920-talet och fritidshusbebyggelsen började växa fram därefter i form av små sportstugor på fastigheter med utsikt mot Skurusundet. Området hade då fått båtförbindelse med Stockholm genom Talluddens brygga i slutet av Heimdalsvägen. I början av 1950-talet hade 9 av områdets 16 tomter bebyggts. På 1950-talet började bostadshus av mer permanent karaktär uppföras i området, troligen genom att Björknäsbusarna redan tidigt började trafikera hållplatsen vid Talludden. Av de första fritidshusen från 1930-40-talen har endast ett behållit sin ursprungliga karaktär, ytterligare tre fritidshus från tiden finns kvar, men har genomgått flertalet ändringar. Däremot är den ursprungliga fastighetsindelningen bevarad.



Figur 3. Planområdet på häradskartan från 1901-1906. Ingen bebyggelse har ännu etablerats i området, men en stig i öster leder mellan Skurubron och sommarvillorna i Mariedal.



Figur 4. Planområdet på ekonomiska kartan från 1952 visar att den nuvarande tomtstrukturen har etablerats och cirka 2/3 av tomterna har bebyggts.

De delar av planområdet som är exponerade från Skurusundet rymmer de mest betydande kulturvärdena. Hela området från stranden upp till Talluddsvägen präglas av de dramatiska bergsbranterna som dyker ner i Skurusundet. Bebyggelsen ligger på utskjutande berghällar eller i högt belägna bergsskrevor och tillsammans med höga tallar och annan bevarad naturpräglad vegetation på de stora tomterna bidrar de starkt till områdets särprägel. Östra delen av

planområdet vid Heimdalsvägen utgörs av ett mer småkuperat landskapsrum där bebyggelsen ligger dold från Skurusundet. Öster om planområdet tar det starkt kuperade sprickdalslandskapet vid igen och terrängen sluttar kraftigt mot Glasbrukssjöns skogsklädda ravin.



Figur 5. Vy mot planområdet i Lilla Björknäs, sett från Norra Skurusidan.

De tre fastigheterna öster om Talluddsvägen, Björknäs 10:115, 10:116 och 10:237 är inte lika exponerade mot Skurusundet som fastigheterna väster om Talluddsvägen. Bebyggelsen är varierad och består av fritidshus från 1900-talets andra hälft som genomgått tillbyggnader och ombyggnader. Gemensamt är den låga skalan och fasadernas träpanel. Mycket viktig för platsens karaktär är det gamla kraftledningsstråket med flera äldre träd och rik grönska.

Fastigheten Björknäs 10:73 vid Heimdalsvägen är bebyggd med en mindre villa ursprungligen från 1930-talet med brutet sadeltak, fasader klädda med liggande faluröd träpanel och delvis bevarade originalfönster. Villan har dock byggts till i flera omgångar och genomgått andra omfattande ändringar varför det kulturhistoriska värdet är lågt. Villan har även ett stort underhållsbehov. På fastigheten som har en stark naturprägel står även en äldre uthusbyggnad som genomgått flera förändringar.

Fritidshuset på fastigheten Björknäs 10:177 är troligen ett av områdets äldsta och uppfört på 1920-30-talet. Byggnaden har såsom många andra fritidshus i området byggts till, men tillbyggnaden och andra ändringar har anpassats väl till byggnadens karaktär. Volymen, fasadernas

liggande träpanel i gröngul kulör med vita snickerier, de traditionella fönsterformerna med tre rutor i varje båge och sadeltaket som är täckt med tvåkupigt lertegel är karaktärsskapande. Byggnaden är ett fint exempel på hur ett äldre, mindre fritidshus kan anpassas till nutida behov och bedöms vara kulturhistoriskt värdefull.

Fastigheterna öster om Heimdalsvägen, Björknäs 10:104, 10:314, 10:315, 10:316 och 10:333 ligger på ett höjdparti där det finns möjlighet till utblickar både mot Skurusundet och Lilla Glasbrukssjön. Framför allt fastigheten Björknäs 10:314 är väl synlig från Skurusundet. Bebyggelsen visar en för Lilla Björknäs typisk omvandling från mindre fritidshusbebyggelse till stora villor med varierad karaktär. Bebyggelsen är sentida och kulturmiljövärdena kan ännu inte bedömas. Det höga och exponerade läget gör dock att nytillkommande bebyggelse behöver anpassas till landskapets former.

Teknisk infrastruktur

Gator och trafik

Vägarna i närområdet har kommunalt huvudmannaskap. Talluddsvägen är den uppsamlande vägen i anslutning till planområdet. Talluddsvägen trafikeras endast av de som bor i Lilla Björknäs. Någon genomfartstrafik förekommer inte. Lokalvägarna i området är smala och krokiga och har bitvis dålig bärighet. De fungerar tillfredsställande idag med hänsyn till den ringa trafiken.

Parkering sker inom fastigheterna.

Kollektivtrafik utgörs av en busslinje från hållplatsen Strömvägen på Talluddsvägen cirka 300 meter från planområdet som knyter an till Björknäs Centrum, Slussen och Stockholm central.

Teknisk försörjning

Fastigheterna inom området är anslutna till kommunalt vatten och avlopp.

Området ligger inte inom verksamhetsområde för dagvatten.

Boo Energi ekonomisk förening ansvarar för områdets elförsörjning.

Störningar och risker

Luftkvalité

Miljökvalitetsnormer (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. De mest betydelsefulla miljökvalitetsnormerna gällande luft för detaljplanen är kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM₁₀). Svårast att klara är i normalfallet dygnsmedelvärdena för partiklar (PM₁₀) respektive kvävedioxider (NO₂). Enligt Stockholms

Luft- och Bulleranalys översiktliga beräkningar från 2020 för Nacka kommun klaras i dagsläget gällande miljökvalitetsnormer för luft inom planområdet. Inom planområdet beräknas PM10-halten för dygn till 18-20 ug/m³ och årsmedelvärdet uppgår till 10-15 ug/m³. Halterna av NO₂ beräknas till 15-18 ug/m³ per dygn och 30-40 ug/m³ som timmedelvärde.

Markens beskaffenhet

Området är kraftigt kuperat och bebyggelsen är placerad uppe på höjderna. Området består av berg i dagen eller berg täckt av ett tunt lager morän.

Dagvatten och skyfall

Dagvatten

Området ingår inte i verksamhetsområde för dagvatten. Dagvattnet från planområdet avleds till Askrikefjärden (SE592290-181600).

Askrikefjärden är en vattenförekomst som har otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

Klassningen för ekologisk status baseras på att miljökonsekvenstypen övergödning uppnår otillfredsställande status. Näringsämnen sprids bland annat via Käppalaverket, Koviks återvinningsanläggning, enskilda avlopp, urban markanvändning och jordbruk.

God kemisk status uppnås inte på grund av att gränsvärdena för de prioriterade ämnena antracen, tributyltenn (TBT), kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyleterar (PBDE) överskrids i vattenförekomsten. PBDE och Hg överskrids enligt Havs- och vattenmyndigheten i alla Sveriges vattenförekomster och omfattas av ett undantag. Antracen och TBT sprids bland annat från förorenade områden, TBT sprids även från båttrafik.

Enligt Vattenmyndigheten ska Askrikefjärden uppnå ekologisk status senast 2039 och god kemisk status.

Skyfall

Enligt länsstyrelsens skyfallskartering från 2021 finns en liten risk för påverkan vid skyfall vid en lågpunkt inom fastigheterna Björknäs 10:237 och 10:316. Vid ett 100-års regn med klimatfaktor 1,2 beräknas vattennivån nå upp till 30 cm vid fasad på den befintliga bostadsbyggnaden. Bostadsbyggnaden har ingen källare, men det finns risk för stående vatten mot fasaden.



Figur 6. Utdrag ur Länsstyrelsens skyfallskartering för 100-årsregn med klimatafaktor 1,2 från 2021.

Detaljplanens innehåll

Övergripande struktur

Detaljplanen medger ingen förtätning genom styckning av fastigheter. Syftet är att fastigheterna ska få motsvarande byggrätter som de angränsande fastigheterna i området.

I detaljplanen föreslås skydd av värdefull vegetation samt skydd- och varsamhetsbestämmelser av värdefull kulturmiljö för ett antal fastigheter.

Bebyggelse

Detaljplanen bekräftar i stort sett befintliga förhållanden inom närområdet genom att medge i huvudsak motsvarande byggrätter och planbestämmelser för planområdets fastigheter, som för angränsande fastigheter i gällande detaljplaner DP 380, DP 399 och DP 511.

Detaljplanen innebär även att endast en huvudbyggnad per fastighet får uppföras samt att endast en lägenhet får inrymmas i varje huvudbyggnad.

Högst en huvudbyggnad per fastighet och högst en bostadslägenhet per huvudbyggnad.

Detaljplanen medger bostadsändamål inom planområdet. Detta regleras med bestämmelsen B för bostäder. För fastigheterna gäller bestämmelsen d vilken reglerar en minsta fastighetsstorlek.

Bestämmelsen är anpassad utifrån befintliga fastighetsstorlekar för att säkerställa att befintliga fastigheter blir planenliga och innebär att befintliga fastigheter inte kan styckas av.

B Bostäder

d₁ Minsta fastighetsstorlek är 800 m².

d₂ Minsta fastighetsstorlek är 1000 m².

d₃ Minsta fastighetsstorlek är 1600 m².

d₄ Minsta fastighetsstorlek är 1800 m².

d₅ Minsta fastighetsstorlek är 2400 m².

d₆ Minsta fastighetsstorlek är 3500 m².

För att bostadshusen och komplementbyggnader ska anpassas till den omgivande bebyggelsens villakaraktär får respektive fastighet inrymma ett friliggande bostadshus med högst en bostadslägenhet. Huvudbyggnad regleras med högsta nockhöjd, högsta antal våningar samt största byggnadsarea. Detta regleras med bestämmelsen e. Merparten av fastigheterna ges en byggrätt enligt bestämmelsen e₁. Fastigheterna närmast Skurusundet ges en anpassad byggrätt e₂, av hänsyn till befintliga kulturmiljövärden:

e₁ Huvudbyggnad får uppföras med en högsta nockhöjd om 8.5 meter och uppta en byggnadsarea om högst 130 m². Huvudbyggnad som uppförs med en högsta nockhöjd om 6.0 meter får dock uppta en byggnadsarea om högst 165 m².

e₂ Huvudbyggnad får uppföras med en högsta nockhöjd om 6.0 meter och uppta en byggnadsarea om högst 165 m².

e₇ Högsta antal våningar är 2

Några befintliga huvudbyggnader har en större byggnadsarea än den tillåtna största byggnadsarean enligt bestämmelserna e₁ och e₂. Dessa byggnader regleras med bestämmelsen e₃ för att bli planenliga.

e₃ Huvudbyggnad får uppföras med en högsta nockhöjd om 8.5 meter och uppta en byggnadsarea om högst 130 m². Huvudbyggnad som uppförs med en högsta nockhöjd om 6.0 meter får dock uppta en byggnadsarea om högst 175 m².

Endast friliggande bostadshus.

Komplementbyggnad regleras med en högsta nockhöjd, största byggnadsarea för en enskild byggnad och största sammanlagda byggnadsarea per fastighet, samt att bostadslägenhet inte får inrymmas.

Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 4.0 meter.

Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 60 m² per fastighet.

Största byggnadsarea för enskild komplementbyggnad är 40 m², gäller ej fastigheter som omfattas av e₄, e₅ och e₆.

s₁ Bostadslägenhet får ej inrymmas i komplementbyggnad.

Några befintliga komplementbyggnader har en större byggnadsarea än den tillåtna största byggnadsarean för enskild komplementbyggnad. Dessa byggnader regleras med bestämmelserna e₄-e₆, för att bli planenliga. Byggnaderna ska inräknas i den sammanlagda byggnadsarean för komplementbyggnader om sammanlagt 60 kvadratmeter per fastighet.

e₄ Största byggnadsarea är 45 m² för komplementbyggnad.

e₅ Största byggnadsarea är 55 m² för komplementbyggnad.

e₆ Största byggnadsarea är 60 m² för komplementbyggnad.

I syfte att bevara områdets karaktär samt skapa balans mellan bebyggelse och tomtmark regleras bostadshus och komplementbyggnaders placering.

Ny huvudbyggnad får inte uppföras närmare än 4.5 meter från fastighetsgräns. Ny komplementbyggnad ska placeras minst 2.0 meter från fastighetsgräns. Befintlig huvudbyggnad respektive komplementbyggnad får dock vara placerad närmare.

Placering av bebyggelse regleras även med prickmark, vilket innebär att marken inte får förses med byggnad. Befintliga komplementbyggnader som skulle blivit belägna inom prickmarksområden har i stället reglerats med så kallad korsmark, vilket innebär att marken endast får förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader.

Marken får inte förses med byggnad

Marken får endast förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader.

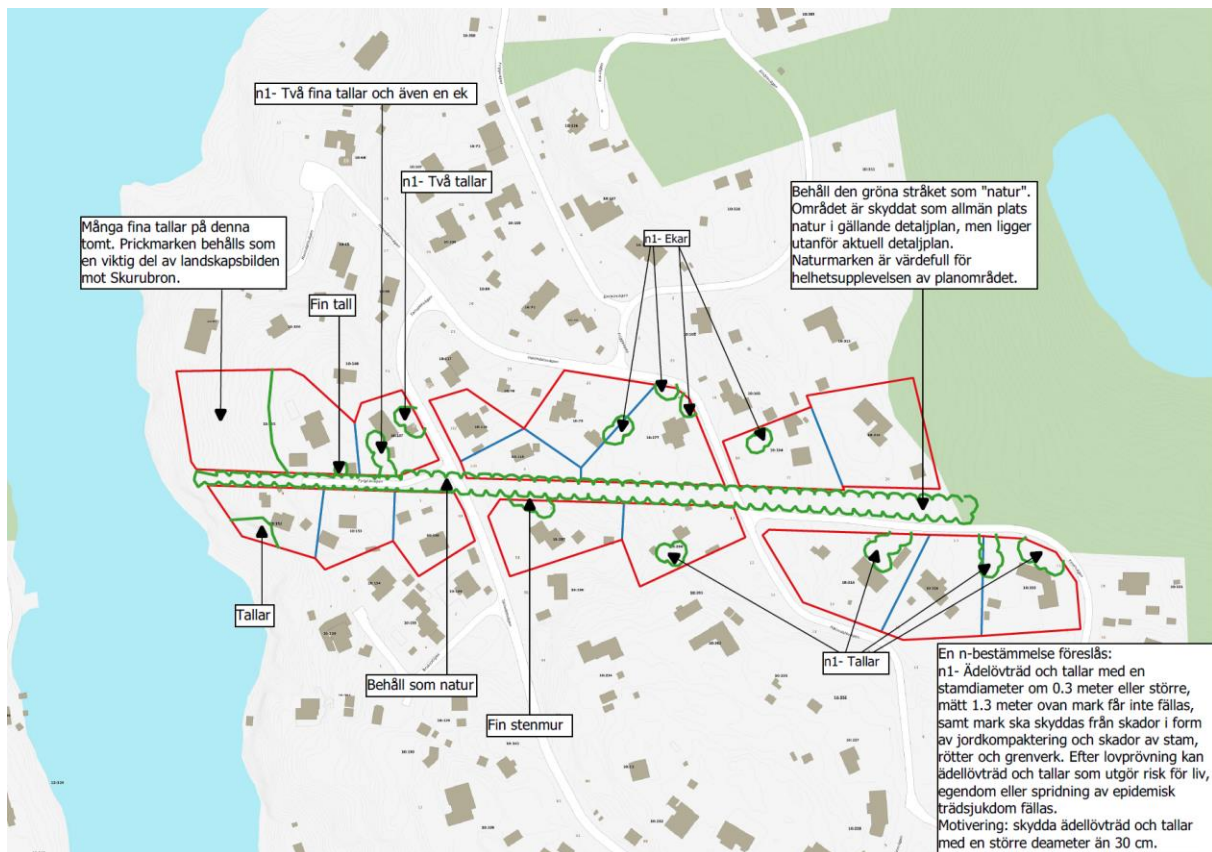
Detaljplanen reglerar utformning av nya byggnader, så att de utformas på liknande sätt som de befintliga, i syfte att bevara områdets karaktär och kulturhistoriska värde.

För ny byggnad gäller följande:

- Fasaden ska utföras med träpanel.
- Takmaterial ska vara lertegel, bandfasad plåt, svart papp eller vegetationsklätt.
- Färgsättning ska vara dov, t ex. faluröd, umbra eller ockra.

Naturvärden

Inom den privatägda tomtmarken finns flera ekar och tallar som har pekats ut som särskilt värdefulla att värna om.



Figur 7. Underlag för värdefulla träd och vegetation.

Ekar utgör en värdefull livsmiljö för många arter, även döende och död ved är värdefull. Det är därför viktigt att i möjligaste mån bevara ekar av olika åldrar inom området. Tallarna i området är högresta och utgör även de livsmiljöer för flera arter. De utgör också en viktig del i den naturpräglade karaktären som är karaktäristisk för tomterna i området.

Prickmark har kombinerats med ett trädfallningsförbud som innebär att ädelövträd eller tallar med en stamdiameter över 0.3 meter inte får fällas om inte vissa skäl föreligger. Prickmarken ligger där marken bedöms vara olämplig för bebyggelse, till exempel på grund av kraftig topografi eller för att hålla viss distans till gata. Bestämmelsen n₁ kombineras med en utökad lovplikt. Det

innebär att man måste ansöka om marklov för att få fälla ett träd som omfattas av bestämmelsen n_1 . Trädfällningsförbudet innebär att lov att fälla trädet endast ges om trädet medför risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädsjukdom.

n_1 Ädellövträd och tallar med en stamdiameter om 0.3 meter eller större mätt 1.3 meter ovan mark får inte fällas, samt ska skyddas från skador i form av jordkompaktering och skador på stam, rötter och grenverk. Efter lovprövning kan ädellövträd och tallar som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädsjukdom få fällas.

Marklov krävs även för fällning av ädellövträd och tallar med en stamdiameter om 0.3 meter eller större, mätt 1.3 meter över mark, inom område markerat n_1 .

Kulturmiljövärden

Planområdets kulturmiljövärden är starkt knutna till skärgårdslandskapet och den bebyggelseutveckling som började med etableringen av sommarnöjesbebyggelsen längs Skurusundet tack vare ångbåtstrafiken. De delar av planområdet som är exponerade från Skurusundet rymmer de mest betydande kulturvärdena. Detta är särskilt tydligt i Lilla Björknäs där hela området från stranden upp till Talluddsvägen präglas av de dramatiska bergsbranterna som dyker ner i Skurusundet.

Framför allt Björknäs 10:152, 10:153, 10:157 och 10:355 har ett magnifikt läge alldeles på kanten vid bergsbranten och bebyggelsen ligger helt öppet exponerat mot sundet. Bebyggelsen som ursprungligen bestod av små sportstugor visar nu en omvandling mot permanentbebyggelse. Karaktären är blandad med små bevarade, ombyggda fritidshus och nutida villor med variation i material och uttryck. Gemensamt är att bebyggelsen är låg, småskalig och anpassad till landskapets former. Fasaderna är klädda i träpanel med i huvudsak traditionella kulörer. Tomterna präglas av bevarad skärgårdsnatur med berghällar och höga tallar. Nedre delen av fastigheten Björknäs 10:355 utgörs av en gles tallskog som närmast sundet övergår i en bergsbrant och är mycket karaktärsskapande för platsen.

Kulturmiljövärdet 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_1 . Inom dessa områden får de bygglovsbefriade så kallade attefallshus och attefallsåtgärder inte utföras, enligt 9 kap. 4 d § plan- och bygglagen.

q_1 Särskilt värdefull miljö. Åtgärder som kan förvanska miljön får inte vidtas. Ny bebyggelse ska anpassas till terrängen och utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Omfattande sprängningar, utfyllnader, stödmurar och hårdgjorda ytor ska undvikas.

Marklov krävs även för sprängning, schaktning och andra markåtgärder, inom områden markerade q_1 .



Figur 8. Fritidshuset på fastigheten Björknäs 10:153.

Fritidshuset på fastigheten Björknäs 10:177 är troligen ett av områdets äldsta och uppfört på 1920-30-talet. Byggnaden har såsom många andra fritidshus i området byggts till, men tillbyggnaden och andra ändringar har anpassats väl till byggnadens karaktär. Volymen, fasadernas liggande träpanel i gröngul kulör med vita snickerier, de traditionella fönsterformerna med tre rutor i varje båge och sadeltaket som är täckt med tvåkupigt lertegel är karaktärsskapande. Byggnaden är ett fint exempel på hur ett äldre, mindre fritidshus kan anpassas till nutida behov. Fritidshuset förses med varsamhetsbestämmelse k_1 på de karaktärsskapande byggnadsdelarna.

k_1 Kulturbistoriskt värdefull byggnad. Underhåll och ändring ska utföras varsamt och ta hänsyn till byggnadens karaktärsdrag när det gäller fasadutformning, fasadmaterial, takets form, takmaterial samt fönsterformer och fönstermaterial.

Mellan samråd och granskning har sportstugan brunnit ned på fastigheten Björknäs 10:260 och det finns inga kulturvärden kvar som motiverar varsamhetsbestämmelser på fastigheten.



Figur 9. Fastigheten Björknäs 10:177

Fastigheterna öster om Heimdalsvägen, Björknäs 10:104, 10:314, 10:315, 10:316 och 10:333 ligger på ett höjdparti där det finns möjlighet till utblickar både mot Skurusundet och Lilla Glasbrukssjön. Framför allt fastigheten 10:314 är väl synlig från Skurusundet. Bebyggelsen visar en för Lilla Björknäs typisk omvandling från mindre fritidshusbebyggelse till stora villor med varierad karaktär. Bebyggelsen är sentida och kulturmiljövärdena kan ännu inte bedömas. Det höga och exponerade läget gör dock att nyttillkommande bebyggelse behöver anpassas till landskapets former.

Teknisk infrastruktur

Gator och trafik

Parkering ska ske på kvartersmark. Kommunens modell för beräkning av parkeringsbehov ska följas. Kommunens parkeringstal är dynamiska och flexibla vilket innebär att parkeringsbehovet kan förändras. En avstämning av parkeringstal görs i bygglovsskedet.

Detaljplanen innebär ingen delning av fastigheterna och att endast en lägenhet per huvudbyggnad får finnas. Det innebär ingen påverkan på parkeringsbehovet. Flöden och antal fordonsrörelser bedöms inte påverkas.

Teknisk försörjning

Avfallshanteringen är tänkt att lösas genom enskild hämtning vid varje fastighet. Plats för ytterligare kärl i samband med införandet av fastighetsnära insamling bedöms finnas på respektive fastighet.

Störningar och risker

Luftkvalité

Enligt Stockholms Luft- och Bulleranalys översiktliga beräkningar från 2020 för Nacka kommun underskrider halterna av partiklar (PM10) samt kväveoxider (NO₂) med god marginal de gällande miljökvalitetsnormerna för luft. Planen medger ingen förändring från dagens förhållanden, således sker ingen ökning av trafiken till och från området till följd av planläggningen. Miljökvalitetsnormerna för luft bedöms därför kunna följas. Även miljökvalitetsmålen för luft kommer klaras för planen.

Markens beskaffenhet

Planområdet är utbyggt, i planen medges en utökad byggrätt. Marken på samtliga ytor där bebyggelse tillåts utgörs av berg med ett tunt moränlager där stabiliteten är god. Inga utfyllnader, sprängningar eller markhöjningar kan förväntas vid eventuell nybyggnation. Planområdet bedöms inte vara utsatt för skred- eller rasrisk varken i nuläget eller till följd av framtida klimatförändringar.

Dagvatten och skyfall

Dagvatten

Detaljplanen syftar till att möjliggöra permanentbostäder och skydda natur- och kulturmiljövärden. Detaljplanen syftar även till att medge i huvudsak motsvarande byggrätt och planbestämmelser för fastigheterna, som angränsande fastigheter har.

Dagvatten inom planområdet ska renas och fördröjas inom kvartersmark, varför bedömningen är att ingen förändrad belastning på Akrikefjärden kommer att ske.

Vattnen i Nacka får en stor del av sin närings- och föroreningsbelastning från dagvatten. Nacka kommuns, *Anvisningar och principlösningar för dagvattenhantering på kvartersmark och allmän plats*, från 2022 ska följas vid dagvattenhantering på kvartersmark. Av anvisningarna framgår bland annat att en viktig hållpunkt är att flöden och föroreningsbelastning ut från ett planområde inte får öka när planen genomförs. Därutöver framgår att LOD-anläggningar ska dimensioneras för ett regndjup på minst 10 millimeter innan avledning sker till dagvattenledningsnätet. Detta regleras med en planbestämmelse i plankartan.

Kvartersmarken ska utformas med växtbäddar som klarar fördröjning av de första 10 mm regn från hårdgjorda ytor.

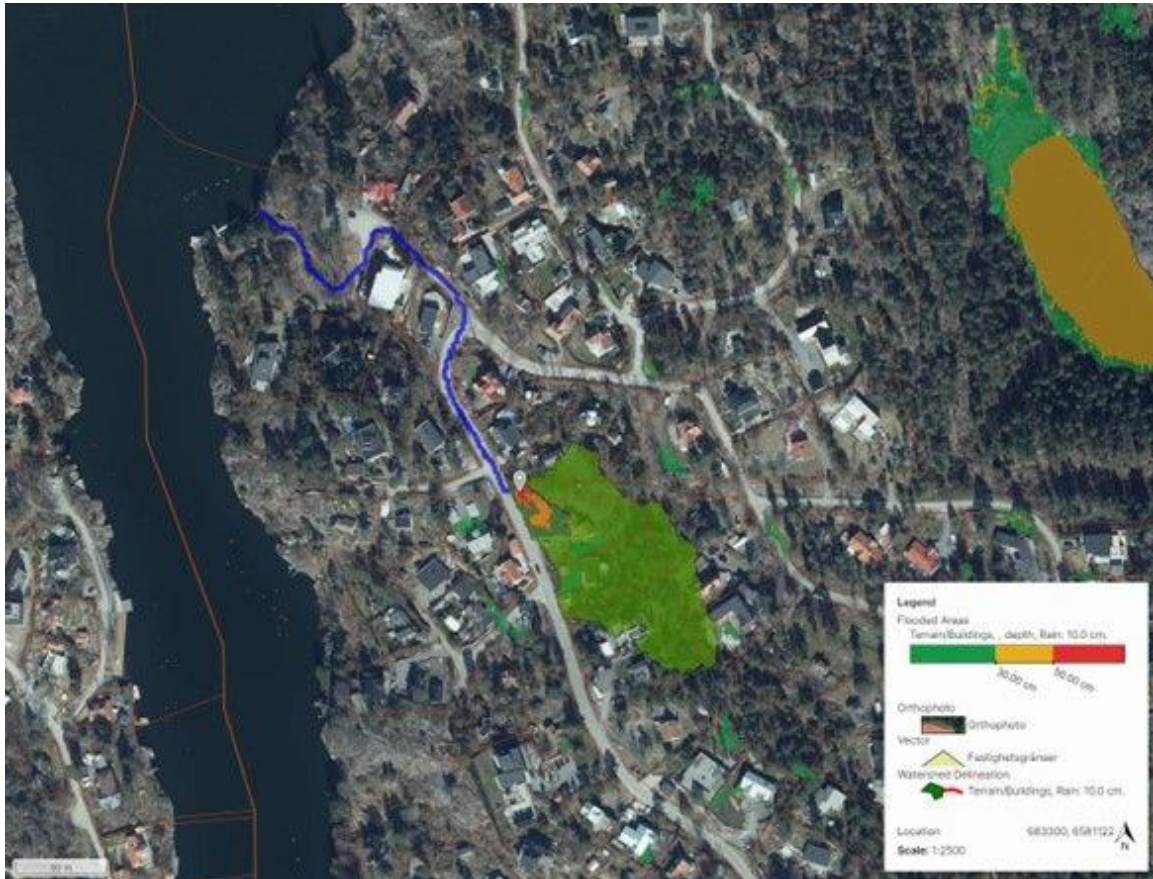
Detaljplanen medför ingen ny bebyggelse. För att vidare främja god dagvattenhantering och infiltration i området föreslås en planbestämmelse om att minst 60 procent av fastighetsarean ska vara genomsläpplig. Med genomsläpplig yta avses naturliga ytor såsom gräs, naturytor och berghällar samt genomsläppliga beläggningar såsom exempelvis grus eller hålstensbeläggning. Hårdgjorda ytor är exempelvis byggnader, takytor samt markbeläggning som inte är genomsläpplig, till exempel asfalt eller annat tätt material. Bestämmelsen kombineras med en ändrad lovplikt som innebär att det inom kvartersmark krävs marklov för markåtgärder som försämrar markens genomsläpplighet. På Nacka kommuns hemsida finns tips på hur fastighetsägare kan arbeta med att fördröja och rena dagvatten inom respektive fastighet.

Endast 40 % av fastighetsareorna får hårdgöras.

Marklov krävs även för markåtgärder som försämrar markens genomsläpplighet.

Skyfall

Enligt länsstyrelsens skyfallskartering från 2021 finns en risk att vatten blir ståendes i en lågpunkt på fastigheterna Björknäs 10:237 och 10:316. Intill fasad på bostadsbyggnaden väntas vattennivån enligt denna kartering nå upp till 30 centimeter. En analys har utförts i Scalgo live för att undersöka skyfallssituationen i området. I analysen har ett 100-årsregn med 6 timmar varaktighet och klimatfaktor 1.25 använts, vilket ungefär motsvarar en regnmängd på totalt 100 millimeter. Resultatet visar att inget vatten förväntas bli stående intill bostadsbyggnaden vare sig nu eller till följd av klimatförändringar (se Figur 10).



Figur 10. Skyfallsanalys i Scalgo live vid ett 100-mm regn.

Strandskydd

När befintliga gällande detaljplaner, eller delar av dem, ska upphävas och ersättas med föreslagen detaljplan inträder, i den västra delen av planområdet, strandskydd om 100 meter från Skurusundets strandlinje.

Kommunen får, när den antar en ny detaljplan, upphäva strandskyddet för ett område om det finns särskilda skäl för det enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken (MB) och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses i planen väger tyngre än strandskyddsintresset, jämför 4 kap. 17 § PBL. Enligt 7 kap. 18 f § MB ska ett beslut om att upphäva strandskyddet även säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

De ytor på vilka strandskyddet inträder består idag av villabebyggelse på kvartersmark. Området är beläget på en höjd cirka 30 meter ovanför vattnet, med en bergbrant mot vattnet. Det särskilda skäl som kommunen åberopar för att upphäva strandskyddet inom kvartersmarken är 7 kap. 18 c § punkt 1 MB: att de områden som upphävandet avser redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att de saknar betydelse för strandskyddets syften. Villabebyggelsen är befintlig och har funnits på platsen sedan åtminstone 1950-talet. Marken är inte allemansrättsligt tillgänglig.

Huvuddelen av marken utgörs av respektive fastighets hemfridszon och längs gränsen på den obebyggda ytan på fastigheten av Björknäs 10:355 finns ett staket, se figur 11.



Figur 11. Staket på fastigheten Björknäs 10:355.

Flertalet av fastigheterna ligger inom detaljplan (DP 380) från 2003. Den omfattar ett relativt stort område med cirka 145 villafastigheter. Enligt planens miljökonsekvensbeskrivning är den biologiska mångfalden i området stor. Av stort värde för växt- och djurliv är de förhållandevis begränsat exploaterade tomterna. Tomterna är ofta bergiga men är trots detta klädda med vackra gamla skärgårdstallar och på många ställen finns ett ovanligt stort inslag av ek och andra lövträd. Detaljplan DP 380 tillåter avstyckning i mycket begränsad omfattning och reglerar generell lovplikt för trädfallning för att skapa förutsättningar för att i stor omfattning bevara den biologiska mångfalden i området och underlätta arternas spridningsmöjligheter. Det är därför inte uteslutet att det kan finnas vissa värden för växt- och djurlivet på berörda fastigheter. Den nya detaljplanen innebär att större ädellövträd och tallar inte får fällas eller skadas. Ett genomförande av planen bedöms därför inte påverka dessa värden nämnvärt. Vidare kan konstateras att strandskyddet är upphävt sedan tidigare inom planområdet och på omkringliggande bostadsfastigheter.

I vägningen mellan intressen enligt 4 kap. 17 § PBL bedöms intresset av att bekräfta nuvarande markanvändning här väga tyngre än strandskyddsintresset.

Marken mellan planområdet och Skurusundet är planlagd som allmän plats i DP 380. Det finns idag ingen möjlighet till fri passage för allmänheten längs stranden på grund av bergsbranten. Dock finns en mindre småbåtshamn på platsen, vilket torde möjliggöra att vattnet kan nås.

Vare sig allmänhetens möjligheter att röra sig inom eller förbi området eller livsvillkoren för djur- och växtlivet bedöms påverkas av detaljplanen. Sammantaget anser kommunen att det är motiverat att upphäva strandskyddet som inträder för kvartermark vid planläggningen av planområdet. Detta regleras med bestämmelsen a₁ i plankartan.

a₁ Strandskyddet är upphävt



Figur 12. Strandzonen längs Skurusundet, väster om planområdet.

Motiv till detaljplanens regleringar

Här nedan följer kommunens redovisning av motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen, det vill säga en beskrivning av varför regleringen behövs. Syftet är att underlätta tolkningen av detaljplanen, framför allt vid kommande bygglovsprövning.

Användningsbestämmelser:

B - *Regleringen syftar till att befintlig markanvändning med bostäder bekräftas.*

Egenskapsbestämmelser:

prickmark - *Byggnader får inte placeras inom 6 meter från gräns mot gata för att bevara ett öppet, grönt och trafiksäkert gaturum. Byggnader får inte placeras inom området då marken är kuperad och därmed är olämplig att bebygga. Regleringen syftar till att säkerställa att byggnadernas placering anpassas till terrängen och vyn från Skurusundet. Regleringen syftar även till att ny bebyggelse inte placeras för nära intill fastighetsgränsen.*

korsmark - *Bestämmelsen syftar till att bekräfta befintliga komplementbyggnader.*

s₁ - *Regleringen syftar till att bevara områdets karaktär utan möjlighet till fler bostäder.*

d₁-d₆- Regleringen av minsta fastighetsstorlek syftar till att bevara områdets karaktär utan möjlighet till förtätning med fler bostäder, samtidigt som befintliga fastigheter blir planenliga.

h₁- Reglering av nockhöjden syftar till att bekräfta befintlig komplementbyggnad samt för att anpassa tillkommande komplementbyggnader till befintliga komplementbyggnader i och i närheten av planområdet.

n₁- Bestämmelsen innebär att träd ska bevaras och att hänsyn ska tas till trädets rötter vid markarbeten. Syftet är att skydda värdefulla ädellövträd och tallar som är viktiga för landskapsbild och biologisk mångfald.

q₁- Regleringen innebär att skydda särskilt värdefull miljö. Bestämmelsen syftar till att åtgärder som kan förvanska miljön inte får vidtas och att ny bebyggelse ska anpassas till områdets kulturbeskyddade värden så att dessa inte påverkas negativt.

e₁-e₃ - Bestämmelserna syftar till att bekräfta befintlig bebyggelse och att skapa en byggrätt som möjliggör för utbyggnad och underlättar permanentboende. Byggnadsarea och nockhöjder är valda utifrån att det är av vikt för förståelsen av området samt för att bekräfta befintliga byggnaders höjder för att bevara områdets karaktär.

e₂ - Regleringen av nockhöjd tar hänsyn till fastigheternas topografiska läge och deras exponering mot Skurusundet i syfte att värna om riksintresset för kulturmiljövård.

e₄-e₆- Bestämmelsen reglerar största byggnadsarea för komplementbyggnad och syftar till att bekräfta befintliga komplementbyggnader.

e₇ - Regleringen av högsta antal våningar syftar till att bekräfta befintliga byggnaders höjder för att bevara områdets karaktär.

k₁ - Regleringen införs för att skydda byggnader av kulturbeskyddat värde. Bestämmelsen syftar till att underhåll och ändring ska utföras varsamt och ta hänsyn till byggnadens karaktärsdrag när det gäller fasadutformning, fasadmaterial, takets form, takmaterial samt fönsterformer och fönstermaterial.

a₁ -Bestämmelsen syftar till att upphäva strandskyddet som inträder för kvartersmark vid planläggningen av planområdet, då marken redan är ianspråktagen. Ingen förändrad markanvändning föreslås inom detta område jämfört med dagens markanvändning.

Kvartersmarken ska utformas med växtbäddar som klarar fördröjning av de första 10 mm regn från hårdgjorda ytor. - Regleringen syftar till att bidra till en grönskande utemiljö i kombination med förbättrad föroreningsstatus i vattenrecipienten. Sådana åtgärder bedöms vara rimliga endast vid nybyggnation, inte vid om- eller tillbyggnation av den befintliga bebyggelsen.

Ny huvudbyggnad får inte uppföras närmare än 4.5 meter från fastighetsgräns. Ny komplementbyggnad ska placeras minst 2.0 meter från fastighetsgräns. Befintlig huvudbyggnad respektive komplementbyggnad får dock vara placerad närmare. -

Bestämmelsen syftar till att bevara områdets karaktär samt skapa balans mellan bebyggelse och tomtmark genom att reglera bostadshus och komplementbyggnaders placering. Bestämmelsen syftar även till att säkerställa att befintliga huvudbyggnader och komplementbyggnader inte blir planstridiga.

För ny byggnad gäller följande. Fasaden ska utföras med träpanel. Takmaterial ska vara lertegel, bandfalsad plåt, svart papp eller vegetationsklätt. Färgsättning ska vara dov, t ex. faluröd, umbra eller ockra. - *Regleringen syftar till att styra utformningen av nya byggnader, så att de utformas på liknande sätt som de befintliga, i syfte att bevara områdets karaktär och kulturbistoriska värde.*

Endast friliggande bostadshus- *Regleringen i gällande plan bekräftas, för att bevara områdets karaktär och kulturbistoriska värde.*

Endast 40 % av fastighetsareorna får hårdgöras. - *Bestämmelsen syftar till att främja god dagvattenhantering och infiltration.*

Högst en huvudbyggnad per fastighet och högst en bostadslägenhet per huvudbyggnad. - *Reglering om antal byggnader som får finnas införs i syfte att bevara områdets karaktär utan möjlighet att förtätning med fler byggnader. Reglering om antal lägenheter som får finnas per huvudbyggnad syftar till att bevara områdets karaktär utan möjlighet att förtätning med fler bostäder.*

Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 60 m² per fastighet. - *Regleringen av största sammanlagda byggnadsarean syftar till att bevara områdets karaktär och kulturbistoriska värde och att bekräfta befintliga komplementbyggnader.*

Största byggnadsarea för enskild komplementbyggnad är 40 m², gäller ej fastigheter som omfattas av e₄, e₅ samt e₆- *Regleringen av största byggnadsarean för enskild komplementbyggnad syftar till att bevara områdets karaktär och kulturbistoriska värde och att bekräfta befintlig komplementbyggnad.*

Marklov krävs även för fällning av träd med en stamdiameter om 0.3 meter eller större, mätt 1.3 meter över mark, inom område markerat n₁.- *Bestämmelsen är kopplad till och syftar till att säkra upp bestämmelsen n₁.*

Marklov krävs även för sprängning, schaktning och andra markåtgärder, inom områden markerade q₁. - *Bestämmelsen är kopplad till och syftar till att säkra upp bestämmelsen q₁.*

Marklov krävs även för markåtgärder som försämrar markens genomsläpplighet. - *Bestämmelsen är kopplad till och syftar till att säkra upp bestämmelsen om att endast 40 % av fastighetsareorna får hårdgöras.*

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. - *Regleringen med en genomförandetid på fem år motiveras av att detaljplanen inte innebär någon utbyggnad av allmän plats, varvid fem år bedöms vara tillräcklig tid för att genomföra detaljplanen.*

Så genomförs planen

För genomförandet av en detaljplan krävs i de flesta fall fastighetsrättsliga åtgärder som till exempel avstyckning och bildande av servitut, ledningsrätt eller gemensamhetsanläggning. I detta kapitel finns information om hur detaljplanen är avsedd att genomföras. Av redovisningen framgår de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt.

Organisatoriska frågor

Nedan redovisas tidplaner för detaljplanearbetet och genomförandet av detaljplanen.

Tidplan

Planarbete

Granskning: mars-april 2024

Antagande i miljö- och stadsbyggnadsnämnden: juni 2024

Laga kraft tidigast*: juli 2024

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Genomförande

Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov och fastighetsrättsliga åtgärder, kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad bygg rätt i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras, ersätts eller upphävs. Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Nedan redovisas hur ansvarsfördelningen ser ut vid genomförandet av detaljplanen.

Kvartersmark

Fastighetsägare ansvarar för åtgärder inom kvartersmark. För de fastighetsägare som får en utökad bygg rätt i detaljplanen är det viktigt att tänka på att flera åtgärder kräver lov och tillstånd, såsom bygglov, rivningslov eller marklov.

Dagvatten

Planområdet ingår inte i verksamhetsområde för dagvatten. Ansvar för att leda bort och rena dagvatten ligger hos respektive fastighetsägare.

Tekniska frågor

Nedan redovisas de tekniska lösningar som behöver hanteras vid genomförandet av detaljplanen.

Vatten och spillvatten

Fastigheterna inom området är anslutna till kommunalt vatten och avlopp. Inga nya avstyckningar medges.

Dagvatten

Fastighetsägare ansvarar för anläggande och upprustning samt drift och underhåll av samtliga anläggningar på den egna fastigheten. Detta avser exempelvis dagvattenmagasin, diken och dagvattenledningar.

Fastighetsrättsliga frågor

Nedan redovisas de fastighetsrättsliga frågor som behöver hanteras vid genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör att Björknäs 10:314 kan utökas med angränsande kvartersmark på Björknäs 10:1 genom fastighetsreglering.

Luftledningen/starkströmsledningen är borttagen och ledningsrätten är numera onödig och kan upphävas genom en lantmäteriförrättning.

Det finns även äldre avtalsservitut som ger rätt till den borttagna starkströmsledningen. Dessa kan också upphävas lämpligast genom att ledningshavaren dödar servituten.

Bestämning av fastighetsgränser är inte beroende av att detaljplanen vinner laga kraft, men kommer att bli nödvändig vid fastighetsbildning för fastighetsgränser tillkomna vid avsöndring.

Ekonomiska frågor

Nedan redovisas ekonomiska frågor till följd av detaljplanens genomförande.

Utbyggnads-, drift- och underhållskostnader

Nedan redovisas kostnader kopplade till utbyggnaden av detaljplanen samt kostnader för löpande drift och underhåll.

Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll inom kvartersmark

Kostnaden för bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark samt drift och underhåll bekostas av respektive fastighetsägare.

Kostnad för anläggande samt drift och underhåll av vatten- och spillvattenanläggningar

Respektive fastighetsägare ansvarar för och bekostar drift och underhåll för enskilda vatten- och spillvattenledningar som försörjer den enskilda fastigheten.

Taxor och avgifter

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

Planavgift

Generellt för förnyelseplaner i Nacka bekostas planarbeten genom planavgift i bygglovet. I princip betyder det att kommunen finansierar arbetet och får tillbaka en del i samband med bygglov vid om-, till- och nybyggnad då planavgift tas ut. Planavgiften tas ut enligt gällande taxa när bygglov enligt detaljplanen söks eftersom det är då fastighetsägaren använder sig av den nytta planen gett.

Avgifter för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser

Avgift för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser betalas av fastighetsägaren/den som söker lovet, enligt vid tidpunkten gällande taxor.

Förrättningskostnader

Kostnader för lantmäteriförrättning betalas av fastighetsägare/den som söker förrättning enligt vid tidpunkten gällande taxor.

Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande

Miljökonsekvenser

Detaljplanen innebär en liten förändring jämfört med dagens markanvändning. Påverkan på Skurusundet bedöms som försumbara i jämförelse med befintliga byggrätter. Med de föreslagna åtgärder som planbestämmelserna reglerar så försämrar inte möjligheterna att uppnå gällande miljö kvalitetsnormer för luft och vatten.

Detaljplanen medför skydd för träd, genom fällningsförbud.

Konsekvenser på kulturmiljö

Detaljplanen innebär att den småskaliga fritidsbebyggelsen i området på sikt kommer att ersättas av permanentbebyggelse i en annan skala. En stor del av fastigheterna inom planområdet har dock redan bebyggts med permanenta villor i varierande storlekar och uttryck och en stor del av

fritidsbebyggelsen i området är sentida. Planområdet har på så sätt redan kommit långt i omvandlingen till ett område med permanent bebyggelse. Det äldre fritidshuset på fastigheten Björknäs 10:177 som har bevarat sin karaktär och bedöms vara kulturhistoriskt värdefull förses med varsamhetsbestämmelse.

Vid sidan av bebyggelsen är landskapsbilden i det dramatiska skärgårdslandskapet med bergsbranter vid Skurusundet en viktig del av kulturmiljöns värden. För att landskapsbilden ska kunna bevaras förses de fastigheter som är synliga från Skurusundet med skyddsbestämmelsen q₁ som anger att åtgärder som kan förvanska miljön inte får vidtas. Branterna närmast sundet omfattas av n-bestämmelser med trädfallningsförbud. Byggnadshöjden på nya byggnader närmast sundet begränsas till 6.0 meter och det införs utformningsbestämmelser på alla nya byggnader.

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

Sociala konsekvenser

Detaljplanen 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. 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.

Ekonomiska konsekvenser

Generellt för förnyelseplaner i Nacka bekostas planarbeten genom planavgift i bygglovet. I princip betyder det att kommunen finansierar arbetet och får tillbaka en del i samband med bygglov.

Skyddsbestämmelser införs för kulturmiljö vilket innebär att fastighetsägare kan ha rätt till ersättning. Detta gäller endast om markanvändningen avsevärt försvåras till följd av de regleringar som detaljplanen medför.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Detta kapitel beskriver vilka fastighetsrättsliga konsekvenser som detaljplanen medför för fastighetsägare inom planområdet.

Luftledningen/starkströmsledningen är borttagen och ledningsrätten är numera onödig och kan upphävas genom en lantmäteriförrättning.

Samtliga fastigheter inom planområdet planläggs som kvartersmark bostäder (B). Delar av fastigheterna utgörs av ”prickmark”, mark som ej får förses med byggnad. För samtliga fastigheter gäller högst en huvudbyggnad per fastighet och högst en bostadslägenhet per huvudbyggnad. Högst två våningar för huvudbyggnad. Komplementbyggnadernas byggnadsarea regleras per fastighet och höjd regleras med högsta nockhöjd. Inga bostadslägenheter får inrymmas i komplementbyggnader.

Bestämning av fastighetsgränser är inte beroende av att detaljplanen vinner laga kraft, men kommer att bli nödvändig vid fastighetsbildning. Fastighetsbestämning krävs på grund av att flertalet av fastigheterna är tillkomna genom avsöndring. Gränser tillkomna genom avsöndring har inte kommit till i laga ordning. Om det efter en fastighetsbestämning visar sig att fastighetsgränsen inte följer plangränsen så kan det krävas fastighetsreglering mellan allmän plats- och kvartersmark.

I följande tabell redovisas de fastighetsrättsliga konsekvenser som uppkommer för respektive fastighet inom planområdet.

Fastighet	Nya, utökade eller på annat sätt ändrade byggrätter
Björknäs 10:73	Fastigheten ges en utökad byggrätt. Byggnadens höjd regleras med högsta nockhöjd (e ₁). Minsta fastighetsstorlek regleras med (d ₃), fastigheten är därmed inte möjlig att stycka av. Trädfällningsförbud regleras med (n ₁). En mindre yta planläggs som mark som får förses med komplementbyggnad (e ₄).
Björknäs 10:104	Fastigheten ges en utökad byggrätt. Byggnadens höjd regleras med högsta nockhöjd (e ₁). Minsta fastighetsstorlek regleras med (d ₂), fastigheten är därmed inte möjlig att stycka av. Trädfällningsförbud regleras med (n ₁). En mindre yta planläggs som mark som får förses med komplementbyggnad (e ₆).
Björknäs 10:115	Fastigheten ges en utökad byggrätt. Byggnadens höjd regleras med högsta nockhöjd (e ₁). Minsta fastighetsstorlek

	regleras med (d ₁), fastigheten är därmed inte möjlig att stycka av.
Björknäs 10:116	Fastigheten ges en utökad byggrätt. Byggnadens höjd regleras med högsta nockhöjd (e ₁). Minsta fastighetsstorlek regleras med (d ₁), fastigheten är därmed inte möjlig att stycka av.
Björknäs 10:150	Fastigheten ges en utökad byggrätt. Byggnadens höjd regleras med högsta nockhöjd (e ₁). Minsta fastighetsstorlek regleras med (d ₂), fastigheten är därmed inte möjlig att stycka av.
Björknäs 10:152	Fastigheten ges en utökad byggrätt. Byggnadens höjd regleras med högsta nockhöjd (e ₂). Minsta fastighetsstorlek regleras med (d ₂), fastigheten är därmed inte möjlig att stycka av. Trädfällningsförbud regleras med (n ₁). Byggnader och miljön regleras med skyddsbestämmelse (q ₁).
Björknäs 10:153	Fastigheten ges en utökad byggrätt. Byggnadens höjd regleras med högsta nockhöjd (e ₂). Minsta fastighetsstorlek regleras med (d ₂), fastigheten är därmed inte möjlig att stycka av. Trädfällningsförbud regleras med (n ₁). Byggnader och miljön regleras med skyddsbestämmelse (q ₁). En mindre yta planläggs som mark som får förses med komplementbyggnad (e ₅).
Björknäs 10:157	Fastigheten ges en utökad byggrätt. Byggnadens höjd regleras med högsta nockhöjd (e ₁). Minsta fastighetsstorlek regleras med (d ₂), fastigheten är därmed inte möjlig att stycka av. Byggnader och miljön regleras med skyddsbestämmelse (q ₁). En mindre yta planläggs som ”korsmark”, mark

	<p>som endast får förses med komplementbyggnad.</p>
Björknäs 10:177	<p>Fastigheten ges en utökad byggrätt. Byggnadens höjd regleras med högsta nockhöjd (e_1). Minsta fastighetsstorlek regleras med (d_4), fastigheten är därmed inte möjlig att stycka av. Trädfällningsförbud regleras med (n_1). Byggnader regleras med varsamhetsbestämmelse (k_1). En mindre yta planläggs som "korsmark", mark som endast får förses med komplementbyggnad.</p>
Björknäs 10:237	<p>Fastigheten ges en utökad byggrätt. Byggnadens höjd regleras med högsta nockhöjd (e_1). Minsta fastighetsstorlek regleras med (d_3), fastigheten är därmed inte möjlig att stycka av.</p>
Björknäs 10:260	<p>Fastigheten ges en utökad byggrätt. Byggnadens höjd regleras med högsta nockhöjd (e_1). Minsta fastighetsstorlek regleras med (d_3), fastigheten är därmed inte möjlig att stycka av. Trädfällningsförbud regleras med (n_1).</p>
Björknäs 10:314	<p>Fastigheten ges en utökad byggrätt. Byggnadens höjd regleras med högsta nockhöjd (e_3). Minsta fastighetsstorlek regleras med (d_5), fastigheten är därmed inte möjlig att stycka av. En mindre yta planläggs som "korsmark", mark som endast får förses med komplementbyggnad. Detaljplanen möjliggör att fastigheten kan utökas med angränsande kvartersmark på Björknäs 10:1 genom fastighetsreglering.</p>
Björknäs 10:315	<p>Fastigheten ges en utökad byggrätt. Byggnadens höjd regleras med högsta nockhöjd (e_1). Minsta fastighetsstorlek regleras med (d_5), fastigheten är därmed inte</p>

	möjlig att stycka av. Trädfällningsförbud regleras med (n ₁).
Björknäs 10:316	Fastigheten ges en utökad byggrätt. Byggnadens höjd regleras med högsta nockhöjd (e ₁). Minsta fastighetsstorlek regleras med (d ₄), fastigheten är därmed inte möjlig att stycka av.
Björknäs 10:333	Fastigheten ges en utökad byggrätt. Byggnadens höjd regleras med högsta nockhöjd (e ₃). Minsta fastighetsstorlek regleras med (d ₄), fastigheten är därmed inte möjlig att stycka av. Trädfällningsförbud regleras med (n ₁).
Björknäs 10:355	Fastigheten ges en utökad byggrätt. Byggnadens höjd regleras med högsta nockhöjd (e ₂). Minsta fastighetsstorlek regleras med (d ₆), fastigheten är därmed inte möjlig att stycka av. Trädfällningsförbud regleras med (n ₁). Byggnader och miljön regleras med skyddsbestämmelse (q ₁). En mindre yta planläggs som ”korsmark”, mark som endast får förses med komplementbyggnad.

Planenheten

Angela Jonasson

Gruppchef Nacka

Kristina Källqvist

Planarkitekt