

2024-05-02

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: MSN-2022-00071

Standardförfarande

Detaljplan för Hjortängen, fastigheterna Tollare 6:1 m.fl., i Boo

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden antar detaljplanen.

Sammanfattning av ärendet

Hjortängen är ett småhusområde med sammanlagt 135 radhus och villor (så kallade grändhus) som byggdes ut i slutet av 1960-talet. I ett politikerinitiativ från 2021 uppmärksammades att takkupor på villorna i området inte längre tillåts på grund av ändrad rättspraxis. Detaljplanen syftar därför till att återigen ge möjlighet till utbyggnad av takkupa på villor med inredd vind. Planen syftar även till att rätta till planstridigheter, att skydda kulturmiljövärden och att minska risk för skador från översvämning vid skyfall.

Detaljplanen var ute på granskning under perioden 26 januari till och med 25 februari 2024. Under granskningstiden inkom totalt sex yttranden varav tre med synpunkter på förslaget. Efter avslutad granskning inkom ytterligare två yttranden.

Lantmäterimyndigheten hade en synpunkt på två bestämmelser som hamnat dubbelt i plankartans legend. Boo Miljö- och Naturvänner lämnade synpunkter på bland annat dagvatten- och skyfallshantering samt invände mot möjligheten att uppföra plank för att värna det gröna gaturummet. Även Nacka Miljövårdsråd lämnade synpunkter på möjligheten att uppföra plank i området. En privatperson yttrade sig och hade synpunkter på strandskyddet. De inkomna synpunkterna i granskningen har inte lett till någon förändring av detaljplanen mer än några mindre redaktionella justeringar.

Kommunen beslutade den 24 januari 2024 att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Planarbetet har fram till antagandet kostat cirka 890 000 kronor. För kommunen innebär planarbetet ett mindre underskott då det finansieras med medel för omoderna planer. Framtida intäkter genom planavgifter i samband med bygglov täcker endast delvis kostnaden för planarbetet.

Ärendet

Hjortängen är ett småhusområde med sammanlagt 135 radhus och villor (så kallade grändhus) som byggdes ut i slutet av 1960-talet. Området är kulturhistoriskt intressant genom det högt mekaniserade elementbyggandet som uttrycks både genom bebyggelsens enhetliga karaktär och den mycket tidstypiska planstrukturen.

Ett politikerinitiativ från 2021 uppmärksammade förhållanden inom gällande stadsplan där en tidigare planenlig åtgärd inte längre är tillåten. Fram till 2002 medgavs bygglov till den som önskade bygga en takkupa på villorna med inredd vind. Tolkningen av våning och byggnadshöjd har förändrats utifrån rättspraxis och med den nuvarande tolkningen är det inte längre möjligt att ge bygglov för takkupa. Författarna till politikerinitiativet menade att samtliga fastigheter inom stadsplanen, där inredd vind medges för envåningshus, ska ges möjlighet till en takkupa. Avsikten är inte att tillåta tvåvåningshus utan att ge förutsättningar till en rationellt utnyttjad vind. Inga av radhusen har takkupa och de avses bevaras på detta sätt. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade i augusti 2021 att bifalla politikerinitiativet och gav i juni 2022 planenheten i uppdrag att inleda ett planarbete.

Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet till utbyggnad av takkupa på villor med inredd vind. Planen syftar även till att rätta till planstridigheter, att skydda kulturmiljövärden och att minska risk för skador från översvämning vid skyfall.

Bebyggelsen regleras med likartade bestämmelser för byggrätten som i gällande stadsplan. Då området även anses vara kulturhistoriskt intressant har varsamhetsbestämmelser lagts till. Bland annat regleras att bebyggelsens sammanhållna karaktär av grändhus respektive radhus med enhetlig placering i kvarteren ska bibehållas. För både radhusen och villorna regleras även att befintligt fasad- och takmaterial samt färgsättning ska bibehållas. Även taklutningen på villorna regleras.

Kulturmiljövärdena i området bedöms dock inte motivera undantag från åtgärder enligt 9 kap. 4a-4c§§, plan- och bygglagen, det vill säga de så kallade attefallsåtgärderna, vilket gör sådana åtgärder möjliga. Dock kan de relativt små fastigheterna, som redan till stor grad är bebyggda, innebära att ytor för så kallade Attefallshus i praktiken är begränsade.

Detaljplanen var ute på granskning under perioden 26 januari till och med 25 februari 2024. Under granskningstiden inkom totalt sex yttranden varav tre med synpunkter på förslaget. Efter avslutad granskning inkom ytterligare två yttranden

Lantmäterimyndigheten hade en synpunkt på två bestämmelser som hamnat dubbelt i plankartans legend. Boo Miljö- och Naturvänner lämnade synpunkter på bland annat dagvatten- och skyfallshantering samt invände mot möjligheten att uppföra plank för att värna det gröna gaturummet. Även Nacka Miljövårdsråd lämnade synpunkter på möjligheten att uppföra plank i området. En privatperson yttrade sig och hade

synpunkter på strandskyddet. De inkomna synpunkterna i granskningen har inte lett till någon förändring av detaljplanen mer än några mindre redaktionella justeringar.

Planförslaget var utsänt på samråd under perioden 30 mars till och med 15 maj 2023. Under samrådet lämnade tre remissinstanser yttranden med synpunkter. Länsstyrelsen lämnade synpunkter på framkomligheten för räddningstjänsten vid skyfall. Lantmäterimyndigheten hade en synpunkt om reglerad minsta fastighetsstorlek och Boo Miljö- och Naturvänner hade synpunkter på bland annat möjligheten att uppföra bullerplank samt önskemål om en djupare redovisning kring dagvatten och skyfall. Efter samrådet genomfördes en kvalitetsförbättring av reservatsgränserna för Tollare naturreservat. Plangränsen justerades till granskningen så att den överensstämmer med de kvalitetsförbättrande reservatsgränserna.

Kommunen beslutade den 24 januari 2024 att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Ett genomförande av detaljplanen förväntas varken ge några uppenbara negativa eller positiva konsekvenser ur ett brottsförebyggande perspektiv.

Planarbetets bedrivande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade att påbörja planarbetet den 29 juni 2022, §123.

Planförslaget har hanterats med standardförfarande. Förslaget var ute på samråd under april-maj 2023 och ställdes ut på granskning mellan 26 januari och 25 februari 2024.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet har fram till antagandet kostat cirka 890 000 kronor. För kommunen innebär planarbetet ett mindre underskott då det finansieras med medel för omoderna planer. Framtida intäkter genom planavgifter i samband med bygglov täcker endast delvis kostnaden för planarbetet. Detaljplanens genomförande innebär inga nämnvärda kostnader för kommunen. Detaljplanen leder till nytta för merparten av planområdets enskilda fastighetsägare som får möjlighet att uppföra takkupor som kan öka boarean i bostaden. Detaljplanen medför även att planstridiga fastigheter blir planenliga, vilket är till gagn för berörda fastighetsägare. Plankostnaderna specificeras i bilagd tabell

Konsekvenser för barn

Detaljplanen medför att ytterligare rationell bostadsyta inom ett antal bostäder i Hjortängen kan tillskapas. Detta kan bidra till möjligheter för bättre rumsindelning, eller

att ett nytt rum kan ordnas i de berörda husen. Barn kan därigenom eventuellt ges möjlighet till ett eget rum, vilket kan vara positivt.

Handlingar i ärendet

- Tjänsteskrivelse den 2 maj 2024
- Plankarta
- Planbeskrivning
 - Bilaga Fastighetskonsekvensbeskrivning.
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

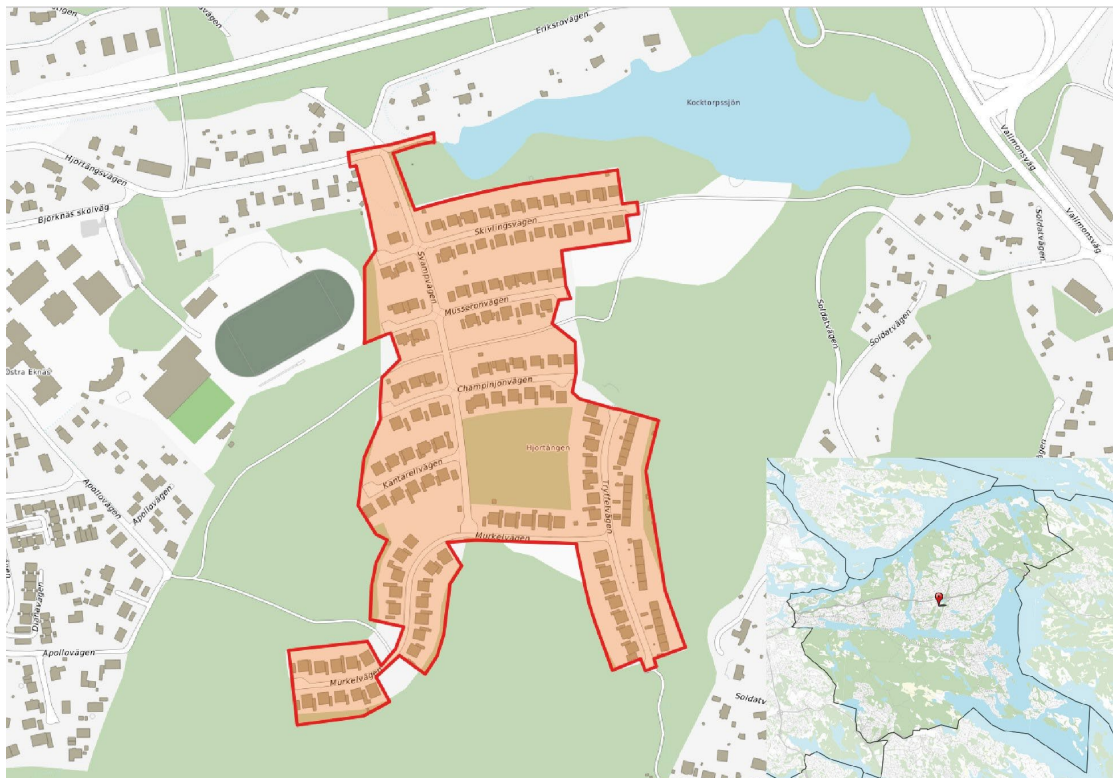
Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef Nacka
Planenheten

Maria Kjell André
Planarkitekt
Planenheten

Översikt Hjortängen, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
<input type="checkbox"/>	Planuppdrag	2022-06-29	MSN	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, samråd	2023-03-23	Bitr. planchef	Delegationsbeslut
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, granskning	2024-01-24	Planchef	Delegationsbeslut
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, antagande		MSN	



Planområdets avgränsning samt var det ligger i Nacka kommun

Översikt över detaljplanearbetets kostnader

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

Aktivitet	Kostnad
Personalkostnader <i>Handläggning, plan, miljö, lantmäteri, bygglov och administration.</i>	810 000 kr
Grundkarta och fastighetsförteckning	80 000 kr
Preliminär plankostnad fram till antagande	890 000 kr
Särskilda händelser som påverkat plankostnaden	Den relativt höga plankostnaden beror på att planenheten utrett möjligheten att göra en ändring av detaljplanen och kommit fram till att vi behöver göra ny detaljplan pga flera ändringar och ritningstekniska skäl. Vidare har vi utrett planstridiga byggnader vilket har tagit en del tid då planen omfattar 135 fastigheter. Den interna utredningen kring skyfall har även den inneburit en kostnadsdrivande tidsåtgång både vad gäller analysarbete och frågan om alternativa tillfartsvägar till området. Även kvalitetsförbättringen av gränserna till Tollare naturreservat har inneburit en del arbete med kvalitetssäkring av plangränsen.