

2024-05-30

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 antar detaljplanen.

Sammanfattning av ärendet

Detaljplanen syftar till att möjliggöra permanentbostäder och skydda natur och kulturmiljövården. 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. Detaljplanen bekräftar nuvarande fastighetsindelning vilket innebär att inga nya avstyckningar kommer vara tillåtet.

Planområdet omfattar 16 fastigheter i privat ägo. Planområdet ligger i Lilla Björknäs som är ett före detta fritidshusområde som omvandlats till permanentboende. Sex fritidshusfastigheter medges byggrätt för permanentboende. Planområdet berörs av riksintresse för kulturmiljövård.

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.

Planförslaget har varit utskickat på granskning mellan 22 mars 2024 och 19 april 2024. Under granskningen har synpunkter inkommit från Nacka vatten och avfall avseende planbestämmelsen för dagvattenhantering samt en avfallsfråga. En fråga kom även in från en fastighetsägare. Efter granskningen har endast justeringar av redaktionell karaktär av planförslaget gjorts.

Förslaget var utsänt på samråd under november-december 2023. 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 kompletterades plankartan med bestämmelser avseende hårdgörning av fastighetsmark och antal våningar. Varsamhetsbestämmelsen k₁ på fastigheten Björknäs 10:260 togs bort och prickmarken justerades. Planbeskrivningen kompletterades med text gällande fastighetsrättsliga frågor och fastighetskonsekvensbeskrivning samt med ett underlag för värdefulla träd och vegetation.

Planarbetet har fram till antagandet kostat cirka 820 000 kronor. För kommunen innebär planarbetet ett underskott då det finansieras med planenhetens driftsbudget. Framtida intäkter genom planavgifter i samband med bygglov täcker endast delvis kostnaden för planarbetet.

Kommunen beslutade den 13 mars 2024 att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen.

Ärendet

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. 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. Detaljplanen bekräftar nuvarande fastighetsindelning vilket innebär att inga nya avstyckningar kommer vara tillåtet.

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 fritidhusfastigheter 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. Kulturmiljövärden 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 q₁. 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), och korsmark (mark som endast får förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader).
- 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 m². Huvudbyggnad som uppförs med en högsta nockhöjd om 6.0 meter får dock uppta en byggnadsarea om högst 165 m².

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.

Planförslaget har varit utskickat på granskning mellan 22 mars 2024 och 19 april 2024. Under granskningen har synpunkter inkommit från Nacka vatten och avfall avseende planbestämmelsen för dagvattenhantering samt en avfallsfråga. En fråga kom även in från en fastighetsägare. Efter granskningen har endast justeringar av redaktionell karaktär av planförslaget gjorts. Synpunkterna under granskningsskedet redovisas i ett granskningsutlåtande daterat 2024-05-23, se bilaga.

Planförslaget var utsänt på samråd under november-december 2023. 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.

Efter samrådet kompletterades plankartan med bestämmelser avseende hårdgörning av fastighetsmark och antal våningar. Varsamhetsbestämmelsen k₁ på fastigheten Björknäs

10:260 togs bort och prickmarken justerades. Planbeskrivningen kompletterades med text gällande fastighetsrättsliga frågor och fastighetskonsekvensbeskrivning samt med ett underlag för värdefulla träd och vegetation.

Kommunen beslutade 13 mars 2024 att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

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.

Planarbetets bedrivande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade att påbörja planarbetet den 25 januari 2023, §12.

Planförslaget har hanterats med standardförfarande. Förslaget var ute på samråd under november-december 2023 och ställdes ut på granskning mars-april 2024.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet har fram till antagandet kostat cirka 820 000 kronor. För kommunen innebär planarbetet ett underskott då det finansieras genom planens driftsbudget. Framtida intäkter genom planavgifter i samband med bygglov täcker endast delvis kostnaden för planarbetet. Detaljplanens genomförande innebär inga nämnvärda kostnader för kommunen. Detaljplanen innebär att fastigheter som undantogs från tidigare förnyelseplanering för Lilla Björknäs, kan få permanenta byggrätter och minskad plus- och prickmarkerad mark. Plankostnaderna specificeras i bilagd tabell.

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 30 maj 2024
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande



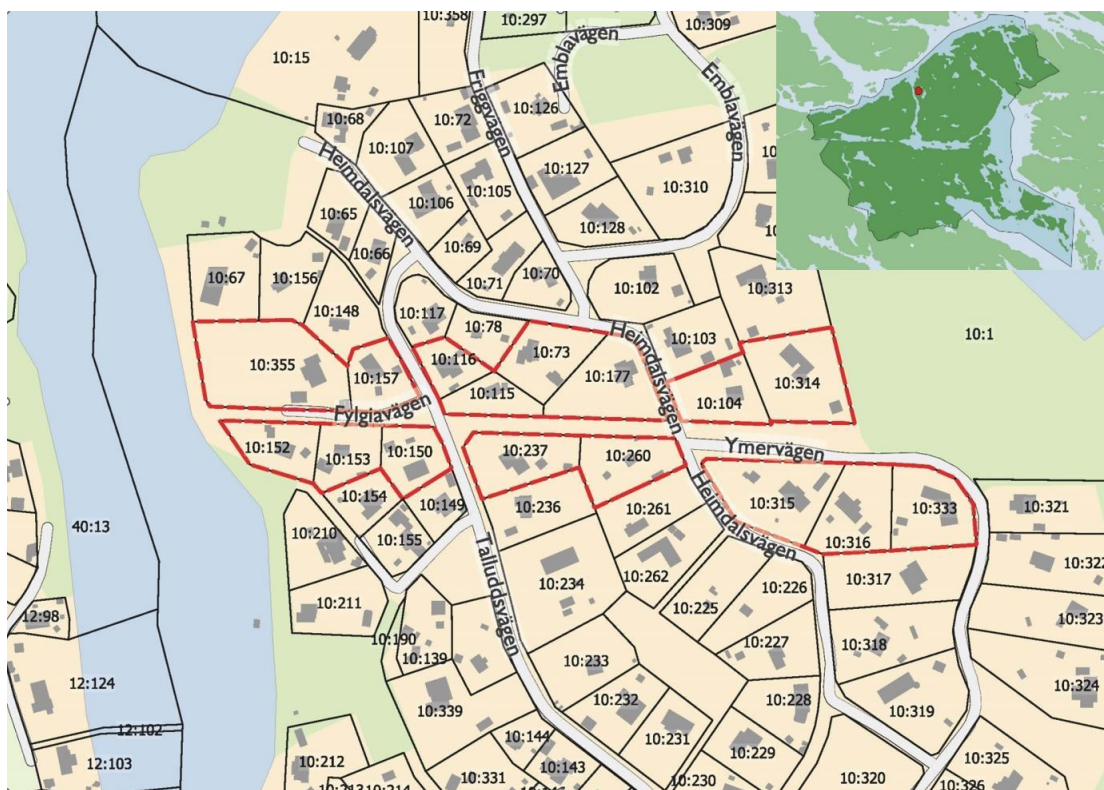
Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

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 checked="" 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.

Översikt över detaljplanearbetets kostnader

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

Aktivitet	Kostnad
Personalkostnader <i>Handläggning plan, miljö, bygglov, lantmäteri, landskap, kulturmiljö och administration</i>	710 000 kr
Grundkarta inklusive fastighetsutredning	90 000 kr
Fastighetsförteckning	20 000 kr
Preliminär plankostnad fram till antagande	820 000 kr
Särskilda händelser som påverkat plankostnaden	Plankostnaden beror dels på utrednings- och analysarbete avseende kulturmiljö och skydd av träd och vegetation, samt utredning av planstridiga byggnader. Dels behövde en fastighetsutredning av fastighetsgränser genomföras för att ta fram grundkartan vilket har inneburit en något högre kostnad än budgeterat.