

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

2023-05-05

TJÄNSTESKRIVELSE

MSN 2023–00045

Standardförfarande

Detaljplan för fastighet Björknäs 10:4 och 10:12, Mariedalsvägen i Boo

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden uppdrar åt planenheten att upprätta förslag till detaljplan.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden delegerar beslut om granskning till planchef.

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att skapa planenlighet för befintlig altan med underliggande förråd tillhörande bostadsfastigheten Björknäs 10:4. Gällande detaljplan anger bostadsanvändning och anger att marken inte får bebyggas. Altanen var befintlig när detaljplan tillkom 2006, vilket borde ha beaktats vid planläggningen. Vidare syftar planen till att bekräfta nuvarande byggrätt samt att skydda kulturhistorisk miljö och värdefull vegetation inom fastigheterna Björknäs 10:4 och 10:12.

Planen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan eller vara av allmänt intresse.

Planen bedöms vara förenlig med gällande översiktsplan. Detaljplanen finansieras av kommunen genom beviljade medel för omoderna planer.

Ärendet

Syftet med detaljplanen är att skapa planenlighet för befintlig altan med underliggande förråd för fastigheten Björknäs 10:4. Vidare syftar planen till att bekräfta nuvarande byggrätt samt att skydda kulturhistorisk miljö och värdefull vegetation inom fastigheterna Björknäs 10:4 och 10:12. Det ska fortsättningsvis bara vara möjligt att uppföra en huvudbyggnad på de två fastigheterna tillsammans, någon ny byggrätt för huvudbyggnad ska inte tillåtas. Placering av byggrätt för uthus eller garage ska ses över. Antal lägenheter i villa föreslås regleras till en lägenhet.



Figur 1. Flygfoto över villatomt med dess huvudbyggnad (grönt tak), komplementbyggnad och altan.

Planenheten mottog den 20 september 2016 en begäran om planbesked för rubricerad fastighet. Sökande yrkar att detaljplanen ändras så att befintlig altan med underliggande förråd och trappor blir planenlig. Sökande framför att under framtagande av detaljplan 380 så beaktades inte sökandes synpunkter om att inventering för berörda fastigheter inte var komplett. Altanen var befintlig när detaljplan 380 för Björknäs tillkom 2006, vilket borde ha beaktats vid planläggningen. Planenheten mottog kompletterande uppgifter den 11 oktober 2016, bland annat det samrådsyttrande som sökande inkom med till kommunen under framtagandet av detaljplan 380.

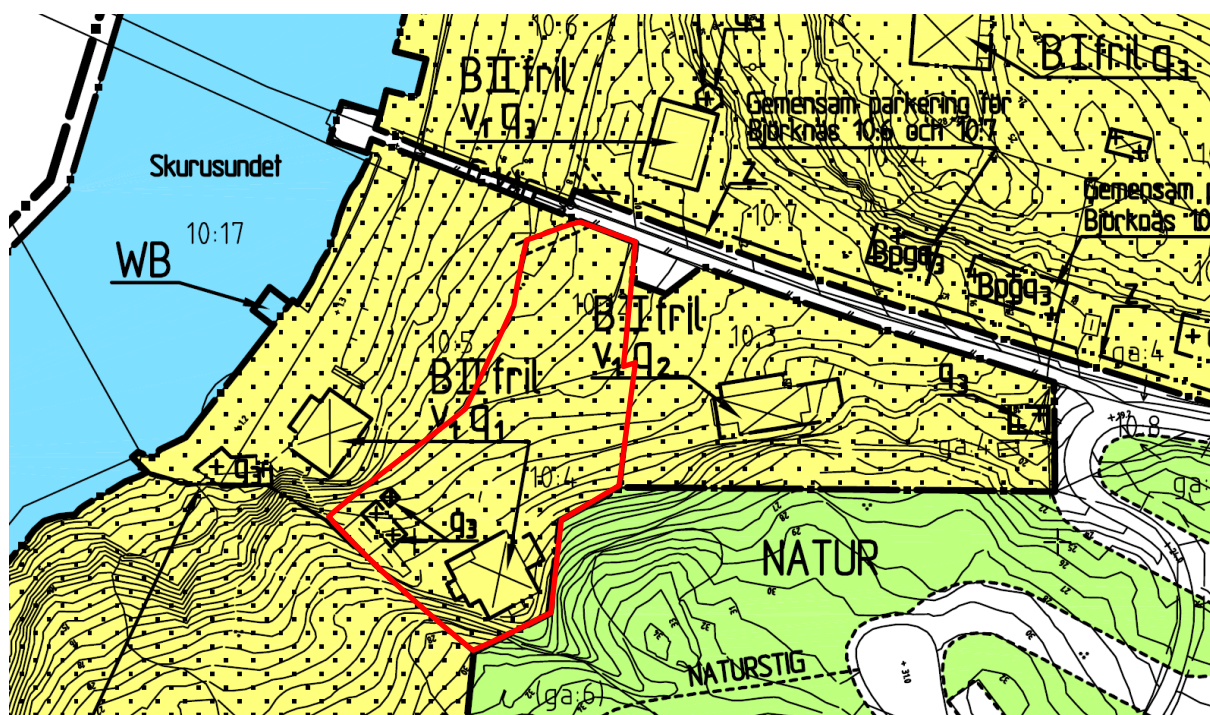
Planenheten bedömer att en planstridighet har uppkommit som inte orsakats av nuvarande eller tidigare fastighetsägare. Planstridigheten skulle kunna bli ett problem för det fall fastighetsägaren ansöker om bygglov för någon ändring eller återuppförande av förrådet vid skada i framtiden. Planenheten bedömer att förslaget är lämpligt att pröva i en planprocess. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 18 januari 2016 om att pröva åtgärden i en planprocess genom ett positivt planbesked, MSN 2016–00308. Beslutet fattades på delegation med stöd av punkt S38 i miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning.

Den 7 september 2016 beviljades beslut om lov och startbesked för att uppföra stödmurar inom fastighet Björknäs 10:4, på samma plats där det tidigare funnits gamla murar som fungerat som grund till den gamla altanen. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden motiverade beslutet med att uppförandet av de aktuella stödmurarna på mark som inte får bebyggas är en åtgärd som kan

godtas som en liten avvikelse. Beslutet om bygglov innebär att kommunen har godkänt altanen, och att detta lämpligen behöver överensstämma med detaljplanen.

Berörda fastigheter Björknäs 10:4 och 10:12 är belägna i norra delen av Lilla Björknäs inom kommundelen Boo. De två fastigheterna ägs av samma fastighetsägare och utgör tillsammans en villatomt inom ett område med friliggande villor. Björknäs 10:4 är bebyggd med en huvudbyggnad och en underbyggd altan samt en komplementbyggnad. Fastigheten Björknäs 10:12 är obebyggd. Fastigheterna är totalt cirka 1600 kvadratmeter och utgörs av kuperad naturtomt.

Berörda fastigheter omfattas av detaljplan 380 som vann laga kraft 16 februari 2006. Gällande markanvändning är bostäder. Genomförandetiden pågick till 16 februari 2021. Detaljplanen möjliggör för en friliggande huvudbyggnad i två våningar för fastigheten Björknäs 10:4. Byggnaderna inom berörda fastigheter utgör kulturhistoriskt intressant bebyggelse och är i detaljplanen skyddade med q-bestämmelser. Fastigheterna regleras i övrigt med prickmark, mark som inte får bebyggas. Fastigheten Björknäs 10:12 utgörs helt och hållet av prickad mark. Detaljplanen anger kommunalt huvudmannaskap för allmän plats.



Figur 2. Utklipp från detaljplanekarta 380 med röd illustrationslinje som visar fastigheterna Björknäs 10:4 och 10:12.

Berörda fastigheter omfattas även av två planändringar där genomförandetiden pågick till 16 februari 2021. Dp 399 vann laga kraft 2006 och syftar till att underlätta uppförandet av garagebyggnader. Dp 511 vann laga kraft 2011 och syftar till att eliminera problem med planstridighet för huvudbyggnader som uppkommit i laga ordning.

Fastigheterna angörs från den kommunala gatan Mariedalsvägen. Parkering sker inom fastighet Björknäs 10:12 intill vändplanen.

Enligt de områdesvisa riktlinjerna som anges i översiktsplan för Nacka från 2018, anges berört område utgöra gles blandad bebyggelse. Området ligger inom riksintresse för kulturmiljön.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Detaljplanen bedöms inte generera några konsekvenser ur ett brottsförebyggande perspektiv då planförslaget bekräftar befintlig bygg rätt.

Planarbetets bedrivande

Planenhetens bedömning är att planförslaget kan hanteras med standardförfarande enligt PBL 5 kap. 6 § då det:

- är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande om översiktsplanen
- inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan

Tidplan

Samråd	4 kvartal 2023
Granskning	1 kvartal 2024
Antagande	2 kvartal 2024

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet bekostas av kommunen genom beviljade medel för omoderna detaljplaner.

Konsekvenser för barn

Detaljplanen bedöms inte generera några sociala konsekvenser då planförslaget bekräftar befintlig bygg rätt.

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef Nacka
Planenheten

Simon Sundell
Planarkitekt
Planenheten

Preliminär plangräns



Figur 3. Blå linje motsvarar det område planuppdraget avser. Röd linje visar fastighetsgränser.