

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

2023-01-05

Rev. 2023-01-18

TJÄNSTESKRIVELSE

MSN 2022-00130

Standardförfarande

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

Förslag till beslut

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

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden delegerar beslut om granskning till planchef.

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att fastigheterna, som undantogs från permanentning på grund av riskavstånd till en kraftledning när detaljplanen Lilla Björknäs 2 tillkom, får motsvarande byggrätter som grannfastigheterna. Kraftledningen är numera markförlagd i stället för luftburen. Även de fastigheter som fick begränsningar av sin byggrätt med anledning av kraftledningen avses ses över.

Planområdet är beläget i Lilla Björknäs i kommundelen Boos västra del. Området karaktäriseras av tomter i varierande storlek mellan 800-3800 kvadratmeter med individuellt placerade bostadshus. Planområdet omfattas av byggnadsplan B 161, detaljplan DP 380 och tillägg till planbestämmelser i detaljplanerna DP 399 och DP 511. Byggrätterna i området har anpassats till värdefull kulturmiljö och landskapsbild. Genomförandetiderna har gått ut.

Planändringen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan eller vara av allmänt intresse. Ändringen bedöms vara förenlig med gällande översiktsplan.

Enligt tidigare beslutat planuppdrag från 2011 och generellt för förnyelseplaner i Nacka bekostas planarbeten genom planavgift i bygglov. I princip betyder det att kommunen finansierar arbetet och får tillbaka en del i samband med bygglov.

Ärendet

Syftet med detaljplanen är att fastigheterna, som undantogs från permanentning på grund av riskavstånd till en kraftledning när detaljplanen Lilla Björknäs 2 tillkom, får motsvarande byggrätter som grannfastigheterna. Kraftledningen är numera markförlagd i stället för luftburen. Även de fastigheter som fick begränsningar av sin byggrätt med anledning av kraftledningen avses ses över.

Planområdet är beläget i Lilla Björknäs i kommundelen Boos västra del. Området karaktäriseras av tomter i varierande storlek mellan 800-3800 kvadratmeter med individuellt placerade bostadshus. På några av fastigheterna finns byggnader som bebos permanent och på några av fastigheterna finns byggnader som bebos permanent men som endast har byggrätt för fritidshus.

Planområdet omfattas av byggnadsplan B 161, som fastställdes 18 mars 1982, som möjliggör byggrätter för friliggande hus. Planområdet omfattar även detaljplan DP 380, som vann laga kraft 16 februari 2006, tillägg till planbestämmelser i detaljplan DP 399, som antogs 18 oktober 2006 och tillägg till planbestämmelser i detaljplan DP 511, som antogs 18 maj 2011. Detaljplanerna möjliggör byggrätter för permanent boende i friliggande hus. Byggrätterna i området har anpassats till värdefull kulturmiljö och landskapsbild. Genomförandetiderna har gått ut.

I samband med planläggningen av Lilla Björknäs etapp 2 (DP 380), undantogs sex fastigheter från detaljplanen på grund av den luftburna kraftledning som löpte i östvästlig riktning genom området. Kraftledningen är numera markförlagd sedan 2021, vilket inte innebär samma risker för strålning som en luftburen. Utöver de sex fastigheterna var det ytterligare tio fastigheter som fick mer eller mindre begränsade byggrätter genom att så kallad ”plusprickad mark” lades ut på fastigheterna - se utsnitt ur plankartan nedan. Inom ett plusprickat område får endast uthus och garage byggas, dock inte bostadshus.

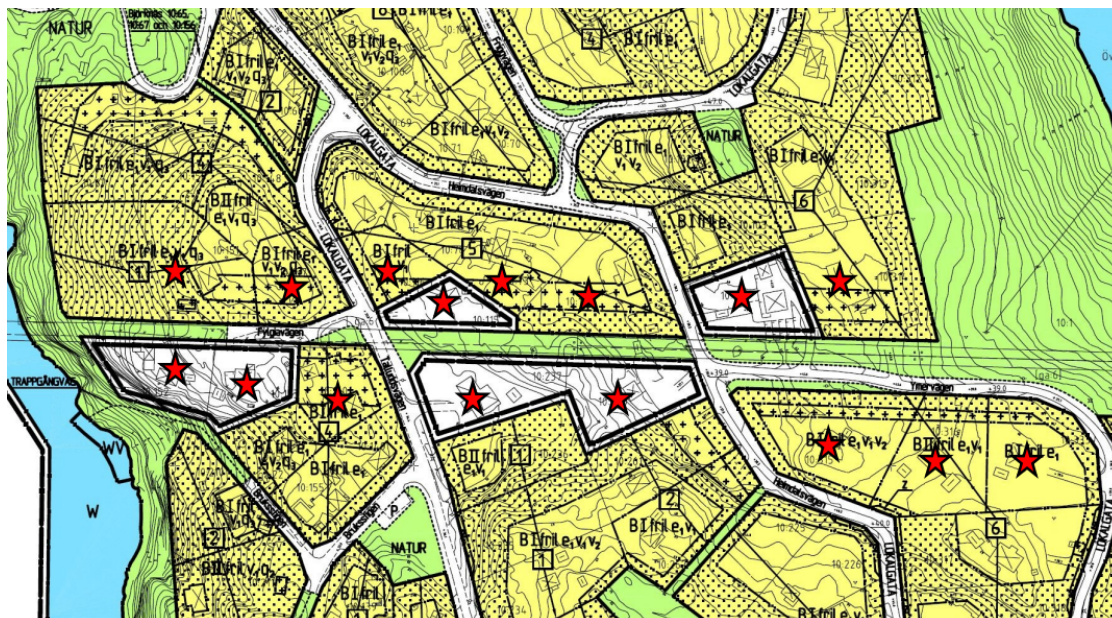


Bild 1. Kartan visar berörda fastigheter. Vitmarkerade fastigheter med stjärna, omfattar byggnadsplan B 161. Fastigheter, markerade med stjärna, omfattar detaljplanerna DP 380, DP 399 och DP 511.

I planområdet ingår fastigheterna Björknäs 10:104, 10:115, 10:152, 10:153, 10:237, och 10:260. Dessa avses ges motsvarande byggrätter och planbestämmelser som resterande fastigheter i detaljplan DP 380 och tillägg till planbestämmelser i detaljplan DP 399 och DP 511. I planarbetet ska även utredas om det finns behov av skydd av värdefull kulturmiljö eller vegetation. Det ska även utredas om det går att minska den plusprickade marken inom fastigheterna Björknäs 10:73, 10:116, 10:150, 10:157, 10:177, 10:314, 10:315, 10:316, 10:333 och 10:355 likt inriktningen på övriga fastigheter som ingår i detaljplanerna DP 380, DP 399 och DP 511.

I gällande detaljplan DP 380 regleras byggrätten med friliggande byggnader i en våning som inte får uppta större byggnadsarea än 160 kvm, en våning jämte sluttningsvåning som inte får uppta större byggnadsarea än 100 kvm, en våning jämte inredningsbar vind eller i en våning jämte vind och sluttningsvåning som inte får uppta större byggnadsarea än 100 kvm och två våningar som inte får uppta större byggnadsarea än 80 kvm. Byggrätten för aktuella fastigheter avses att anpassas till byggrätten i gällande detaljplan DP 380 samt att en begränsning av antal bostadslägenheter per huvudbyggnad till högst en bostadslägenhet, avses att prövas i fortsatt planarbete.

Området är i kommunens översiktsplan från 2018 utpekad som gles blandad bebyggelse i Bg6.

Planområdet berörs av riksintresse för kulturmiljövården och kust och skärgård.

Fastigheterna Björknäs 10:104, 10:115, 10:152, 10:153, 10:237, 10:260 har fått ett beslut om planuppdrag i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 7 juni 2011, § 182. Planuppdraget avsåg att möjliggöra permanentboende där så bedömdes möjligt. Planarbetet kunde inte fullföljas eftersom det inte kunde visas att risker för strålning kunde hanteras, så länge den luftburna kraftledningen fanns kvar.

Fastigheten Björknäs 10:150 har fått positivt planbesked med beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 12 juni 2012, § 187. Enligt planbeskedet ansåg nämnden att det är lämpligt att pröva att ge liknande möjligheter att bebygga fastigheten som resten av fastigheterna som ingår i detaljplan DP 380.

Planenheten har gjort en bedömning i enlighet med 5 kap. 5 § PBL. Beslutet att påbörja ett planarbete motiveras genom att kunna möjliggöra permanentboende på de fastigheter där så är möjligt genom en utökning av byggrätterna så att de kan få motsvarande byggrätter som grannfastigheterna inom samma detaljplan. Vidare kan det bli aktuellt att skydda värdefull kulturmiljö eller vegetation. Genom planarbete kan den plusprickade marken för uthus och garage minskas så att det blir samma möjlighet att bebygga berörda fastigheter som för grannfastigheterna inom detaljplanerna DP 380, DP 399 och DP 511.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Planarbetet med att möjliggöra motsvarande byggrätt för berörda fastigheter som grannfastigheterna inom samma detaljplan, bedöms inte medföra några konsekvenser ur ett brottsförebyggande perspektiv.

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	kvartal 3 2023
Granskning	kvartal 1 2024
Antagande	kvartal 2 2024

Ekonomiska konsekvenser

Enligt tidigare beslutat planuppdrag från 2011 och 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.

Kostnaden för planarbetet uppskattas till cirka 1 miljoner kronor. Intäkten kommer från planavgifter och uppskattas till cirka 150-200 tusenkronor. Planarbetet bedöms alltså innebära ett underskott för planenheten. Bedömningen av kostnaden är överslagsmässig.

Gatukostnader har tagits ut enligt gatukostnadsutredningen sedan tidigare i samband med planarbetet för omgivande detaljplan DP 380. De fastigheter, som är vitmarkerade i kartan i bild 1, har inte betalat gatukostnader i samband med gatukostnadsutredningen för Lilla Björknäs 2. Det går dock inte att ta ut gatukostnader retroaktivt eftersom de redan är betalda i enlighet med den gatukostnadsutredning som togs fram parallellt med omgivande detaljplan DP 380. Fastigheterna är anslutna till kommunalt VA och har betalat anslutningsavgift.

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.

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

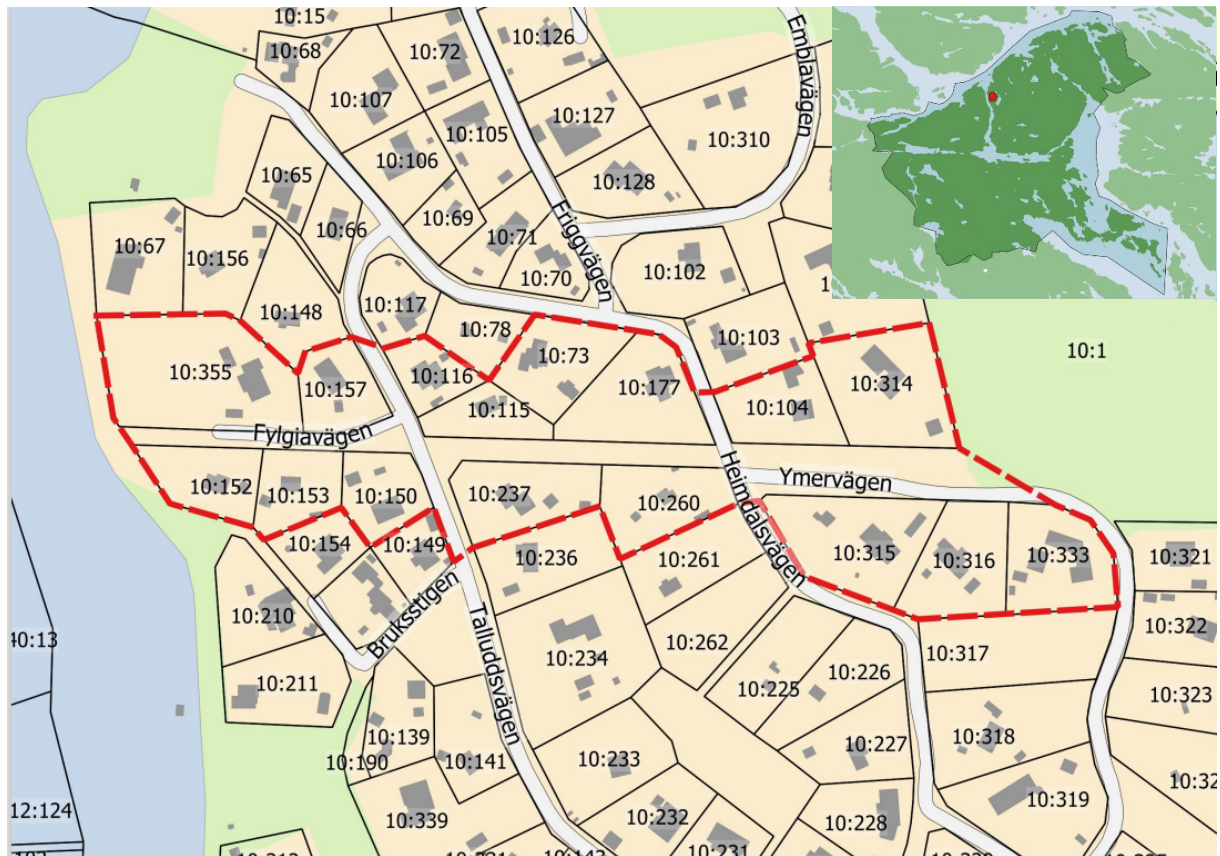
Angela Jonasson
Gruppchef Nacka
Planenheten

Kristina Källqvist
Planarkitekt
Planenheten

Bilagor

- Protokollsutdrag från miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut om planuppdrag den 7 juni 2011, § 182, för fastigheterna Björknäs 10:104, 10:115, 10:152, 10:153, 10:237, 10:260.
- Protokollsutdrag från miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut om positivt planbesked, den 12 juni 2012, § 187, för fastigheten Björknäs 10:150.

Preliminär plangräns



Kartan visar områdets preliminära avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.