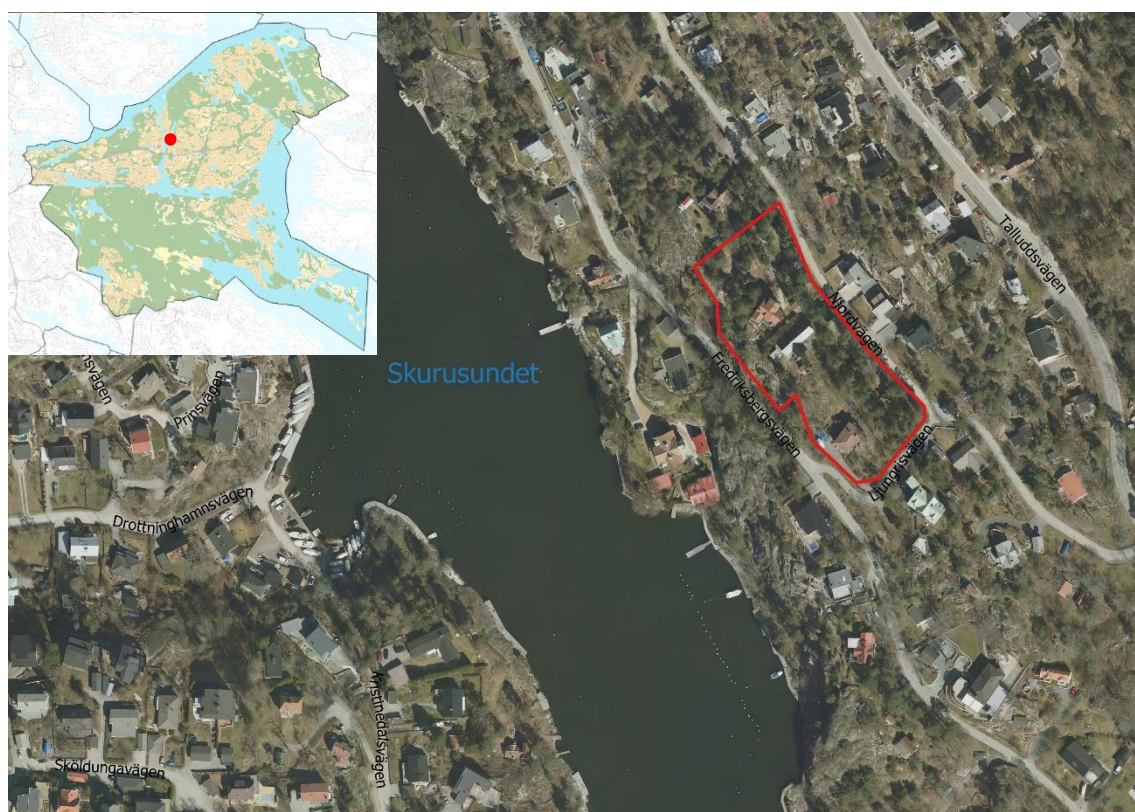


Detaljplan för fastigheten Björknäs 10:124 m.fl., Ljungrisvägen I i Boo, Nacka kommun



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

Sammanfattning

Planområdet ligger i Lilla Björknäs, knappt 100 meter öster om Skurusundet och utgörs av de tre fastigheterna Björknäs 10:124, Björknäs 10:123 och Björknäs 10:118 med en sammanlagd areal om cirka 9000 kvadratmeter. Samtliga fastigheter är i privat ägo. Planområdet ligger i ett för detta s fritidshusområde som idag utgörs av permanentboenden.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en avstyckning av fastigheten Björknäs 10:124, för uppförande av ytterligare en huvudbyggnad för bostad. Ett ytterligare syfte är att bevara naturvärden i området samt att säkerställa att ny bebyggelse anpassas till naturvärdena inom planområdet. Eftersom tidigare planbestämmelse om maximalt antal fastigheter även berör två grannfastigheter i kvarteret behöver även de ingå i planområdet. För de två andra

fastigheterna Björknäs 10:123 och Björknäs 10:118 föreslås ingen avstyckning. I och med framtagandet av en ny detaljplan rättas också mindre planstridigheter till.

Planenheten gör bedömningen att detaljplanen är av begränsad omfattning, saknar större allmänintresse och inte innebär betydande miljöpåverkan. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen. Planarbetet bekostas av fastighetsägaren, planavgift ska inte tas ut.

Vid den fastighetsbildning som sker i samband med avstyckning av fastigheten Björknäs 10:124 behöver en bestämning av fastighetsgränser göras.

Kostnader för lantmåteriförrättningar betalas av fastighetsägaren/den som söker förrättning, enligt vid tidpunkten gällande taxor.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	1
Planens syfte och bakgrund	4
Syfte	4
Bakgrund	4
Planhandlingar och underlag.....	4
Plandata och tidigare ställningstaganden.....	5
Läge, areal & markägförhållande	5
Statliga och regionala intressen.....	6
Kommunala intressen	6
Undersökning om betydande miljöpåverkan	7
Förutsättningar och planförslag	7
Övergripande struktur.....	7
Bebyggelse och naturvärden	7
Gator och trafik.....	10
Teknisk försörjning.....	10
Luftkvalitet	10
Vattenkvalitet.....	11
Dagvatten och skyfall	11
Strandskydd.....	12
Så genomförs planen	13
Organisatoriska frågor.....	13
Avtal	13
Tekniska frågor.....	13
Fastighetsrättsliga frågor.....	14
Ekonomiska frågor	14
Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande.....	15
Miljökonsekvenser	15
Sociala konsekvenser.....	15
Ekonomiska konsekvenser.....	15
Fastighetskonsekvensbeskrivning	15

Planens syfte och bakgrund

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en avstyckning av fastigheten Björknäs 10:124, för uppförande av ytterligare en huvudbyggnad för bostad. Ett ytterligare syfte är att bevara naturvärden i området samt att säkerställa att ny bebyggelse anpassas till naturvärdena inom planområdet. Eftersom tidigare planbestämmelse om maximalt antal fastigheter även berör två grannfastigheter i kvarteret behöver även de ingå i planområdet. För de två andra fastigheterna Björknäs 10:123 och Björknäs 10:118 föreslås ingen avstyckning. I och med framtagandet av en ny detaljplan rättas även mindre planstridigheter till.

Bakgrund

Planenheten mottog i januari 2019 en begäran om planbesked för att få stycka av fastigheten Björknäs 10:124. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om ett positivt planbesked den 15 maj 2019 §97 (diarienummer MSN 2019/14). Nämnden bedömde att fastigheten lämpade sig för avstyckning med hänsyn till både dess topografi och storlek. Nämnden tog också hänsyn till att en avstyckning skulle kunna medföra att fastigheten nyttjas mer rationellt utan att områdets helhetsintryck skulle påverkas negativt.

Planhandlingar och underlag

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 22 april 2020. Planförslaget är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

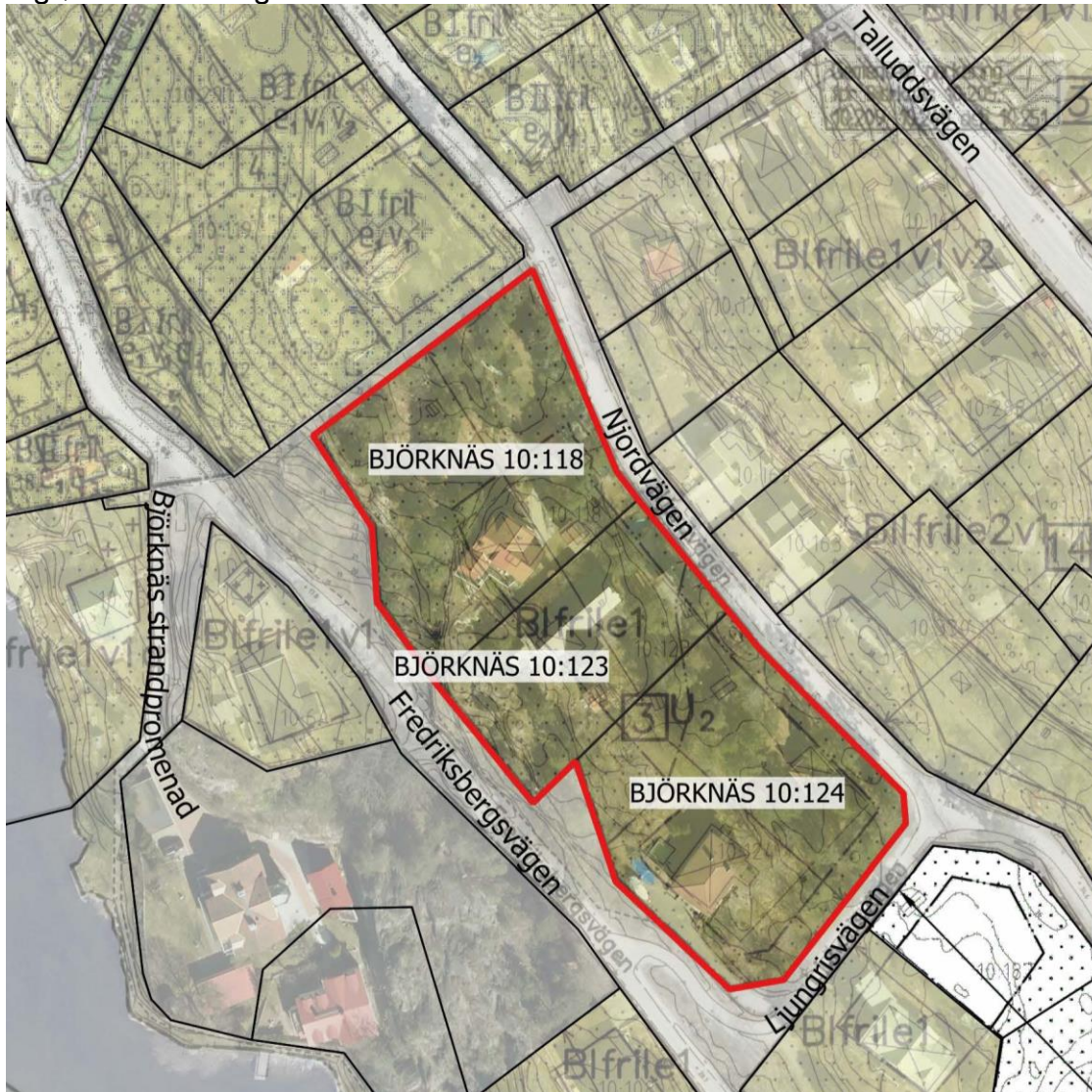
Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Plandata och tidigare ställningstaganden

Nedan beskrivs områdets läge och tidigare ställningstaganden av betydelse för detaljplanen.

Läge, areal & markägförhållande



Ortofotot visar preliminär avgränsning av planområdet med ingående fastigheter och gällande detaljplan. Bestämmelse om tillåtet antal fastigheter redovisas som en ruta med siffran 3 i.

Planområdet ligger i kommundelen Boos västra del i Lilla Björknäs, cirka 100 meter från Skurusundet. Hela planområdet är drygt 9000 kvadratmeter stort. Fastigheten Björknäs 10:124, vilken avses styckas, är cirka 2960 kvadratmeter stor och relativt plan, till skillnad från övriga fastigheter i planområdet. Området är ett före detta fritidshusområde som har omvandlats till permanent småhusbebyggelse. Angränsande bebyggelse utgörs av en blandning av äldre och mer modern bebyggelse. I stort är fritidshusområdets gröna och kuperade karaktär bevarad. Alla tre fastigheter är i privat ägo.

Statliga och regionala intressen

Nedan beskrivs de statliga och regionala intressen som påverkar/påverkas av detaljplanen.

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB

Planförslaget innebär att nu gällande miljö kvalitetsnorm för vatten respektive luft inte överskrids.

Områdesskydd och förordnanden

Strandskydd

Planområdet ligger inom 100 meter från Skurusundets kust. Strandskyddet är upphävt genom tidigare planläggning men återinträder genom denna detaljplan. Strandskyddet föreslås upphävas för hela planområdet, se motivering under avsnitt *Strandskydd*.

Kommunala intressen

Nedan beskrivs de kommunala intressen som påverkar/påverkas av detaljplanen.

Översiktlig planering

Detaljplaneförslaget är i enlighet med aktuell översiktsplan. Planområdet ligger inom område Lilla Björknäs/Björknäsplatån som i Nacka kommuns översiktsplan antagen 2018 utpekad som gles, samlad bebyggelse. Området beskrivs som ett före detta fritidshusområde som har omvandlats till permanent småhusbebyggelse.

Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas av detaljplan 283 (Lilla Björknäs etapp 1) som vann laga kraft 24 januari 2002. Genomförandetiden gick ut 2017. Detaljplanen syftar till att möjliggöra permanentboende i ett tidigare fritidshusområde. Utöver detaljplan 283 gäller detaljplan 295 (som fastställer kommunalt huvudmannaskap för vägar) och detaljplan 399 (som tillåter vissa garagebyggnader på så kallad prickmark som inte är avsedd att bebyggas). Dessa två detaljplaner utgör ändringar av detaljplan 283. Planerna vann laga kraft 2002 respektive 2006. Genomförandetiden gick ut samtidigt som för underliggande plan det vill säga 2017-01-24.

Markanvändningen i detaljplan 283 är bostadsändamål. Friliggande huvudbyggnad i en våning får högst uppta 160 kvadratmeter byggnadsarea. Om den friliggande huvudbyggnaden är uppförd i en våning med suterrängvåning ("slutningsvåning") får den inte uppta mer än 100 kvadratmeter byggnadsarea. Största byggnadsarea för uthus och garage är 30 kvadratmeter. Del av bostadshuset på fastigheten Björknäs 10:118 är placerat på prickmark, vilket gör huset planstridigt. Planstridigheten har uppkommit efter att huset tillkom. Inom planområdet gäller ett generellt krav på marklov för fällning av träd med en stamdiameter över 15 cm mätt 1,3 meter upp på stammen. Detaljplanen reglerar att det maximalt får rymmas tre fastigheter inom kvarteret.

Enligt gällande detaljplan ska avstyckningar ske endast i undantagsfall för att bibehålla områdets karaktär och befintliga värden. Fastigheten Björknäs 10:124 skiljer sig dock till stor del från övriga fastigheter i området då den är både stor och relativt plan. Planenheten anser att detta möjliggör en avstyckning.

Denna detaljplan kommer inom planområdet att ersätta detaljplanerna DP 283, DP 295 och DP 399.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Planområdet utgörs av tre fastigheter och är av begränsad omfattning. Den medför dessutom en liten förändring jämfört med dagens förhållanden. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget 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 eller 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.

Förutsättningar och planförslag

Under detta avsnitt beskrivs områdets förutsättningar och planförslaget med dess konsekvenser, utifrån olika aspekter.

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 1 kilometer från Björknäs centrum där kommersiell och allmän service finns liksom kollektivtrafik.

Bebyggelse och naturvärden

På fastigheten Björknäs 10:124 ligger två hus om cirka 154 respektive 55 kvadratmeter byggnadsarea. Utöver detta finns två mindre komplementbyggnader om cirka 10 respektive 20 kvadratmeter byggnadsarea. Det större boningshuset angörs från Ljungrisvägen och det mindre från Njordvägen.

Fastigheten är relativt plan men med några för området karaktäristiska hållar.

Invid huvudbyggnaden finns en bevarandevärd ek med omkrets om cirka 2 meter.

I fastighetens norra och östra del, invid den mindre byggnaden samt längs Njordvägen och Ljungrisvägen finns flera äldre tallar med stamomfång av cirka 0,7-1,8 meter.



Tv: Huvudbyggnaden på Björknäs 10:124 med bevarandevärd ek intill. Tb: Den mindre byggnaden omgiven av äldre tallar

Vad gäller byggnaderna på fastigheterna Björknäs 10:123 respektive 10:118, ligger delar av byggnaderna på prickmark (mark som inte får bebyggas) i gällande plan. I det ena fallet beror avvikelsen på bristfällig inventering inför planläggning. I det andra fallet är avvikelsen accepterad som mindre avvikelse enligt PBL vid tidigare bygglovsprövning.

Huvudbyggnaden på fastigheten Björknäs 10:123 har en byggnadsarea om 163 kvadratmeter. På fastigheten finns även ett garage om cirka 34 kvadratmeter och en mindre byggnad om cirka 23 kvadratmeter.

Huvudbyggnaden på fastigheten Björknäs 10:118 har en byggnadsarea om 137 kvadratmeter. På fastigheten finns även ett garage om cirka 30 kvadratmeter och en mindre byggnad om cirka 20 kvadratmeter.

På båda fastigheterna finns ett stort bestånd av äldre, bevarandevärda träd, främst tallar.

Planförslaget bekräftar i stort sett befintliga förhållanden, men möjliggör en styckning av fastigheten Björknäs 10:124 samt byggrätt för ny huvudbyggnad på samma fastighet. En huvudbyggnad med maximalt två lägenheter tillåts per fastighet.

Högst en huvudbyggnad per fastighet och högst två bostadslägenheter per huvudbyggnad, 4 kap. 11 § 1st 1 p

Planförslaget möjliggör att fastigheten Björknäs 10:124, om cirka 2960 kvadratmeter, kan delas till två mindre fastigheter för bostadsändamål. Detta regleras med bestämmelsen B för bostäder samt med bestämmelsen d_2 som anger en minsta fastighetsstorlek på 1400 kvadratmeter. För fastigheterna Björknäs 10:123 och Björknäs 10:118 gäller bestämmelsen d_1 vilken reglerar en minsta fastighetsstorlek om 1600 kvadratmeter. Det innebär att de inte kan styckas av.

B *Bostäder*

d_1 Minsta fastighetsstorlek är 1600 kvadratmeter

d_2 Minsta fastighetsstorlek är 1400 kvadratmeter

För att bostadshusen och komplementbyggnader ska anpassas till den omgivande bebyggelsens villakarakteristik får respektive fastighet inrymma ett friliggande bostadshus med högst två bostadslägenheter. Huvudbyggnad regleras med högsta nockhöjd samt största byggnadsarea. Komplementbyggnad regleras med en högsta nockhöjd och största sammanlagda byggnadsarea.

Endast friliggande byggnad.

Huvudbyggnad får uppföras med en högsta nockhöjd om 8,5 meter och uppta en byggnadsarea om högst 140 kvadratmeter. Huvudbyggnad som uppförs med en högsta nockhöjd om 6,0 meter får dock uppta en byggnadsarea om högst 165 kvadratmeter.

e_1 Största byggnadsarea är 35 m² per fastighet för komplementbyggnad

e_2 Största byggnadsarea är 30 m² per fastighet för komplementbyggnad



Högsta nockhöjd i meter 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. På fastigheten Björknäs 10:123 regleras befintlig komplementbyggnad (garage) med så kallad korsmark ”Endast komplementbyggnad får placeras”. Placering av bebyggelse regleras även med prickmark vilket innebär att marken inte får förses med byggnad.



Endast komplementbyggnad får placeras



Marken får inte förses med byggnad

Prickmark har kombinerats med ett trädfällningsförbud som innebär att träd 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 n_1 medför 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 trädskjudom

n₁ Träd med en stamdiameter om 0,3 meter eller större, mätt 1,3 meter över mark, får inte fällas, samt mark ska skyddas från skador på stam, rötter och grenverk. Efter lovprövning kan träd som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädskudom fällas.

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

Gator och trafik

Infart till fastigheten Björknäs 10:124 sker idag från Njordvägen och Ljungrisvägen. Vägarna har kommunalt huvudmannaskap. Vid delning av fastigheten föreslås angöring för den tillkommande fastigheten ske via Njordvägen, där det redan idag finns en infart. Parkering ska ske på kvarteretsmark. 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.

Planförslaget innebär att två lägenheter per fastighet får finnas. Detta kan innebära en viss påverkan på parkeringsbehovet. Flöden och antal fordonsrörelser bedöms dock inte påverkas nämnvärt.

Kollektivtrafik utgörs av en busslinje från hållplatsen Fredriksbergsvägen på Talluddsvägen cirka 300 meters avstånd som knyter an till Björknäs Centrum, Slussen och Stockholm central.

Teknisk försörjning

Fastigheten Björknäs 10:124 har anslutningspunkt till kommunalt vatten och avlopp i infarten från Ljungrisvägen. Vid en eventuell styckning hamnar anslutningar till en ny fastighet troligtvis i Njordvägen.

Luftkvalitet

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är bindande nationella föreskrifter som anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas med utan olägenheter av betydelse. Det finns flera MKN för olika ämnen i luft. Svårast att klara är i normalfallet dygnsmedelvärdena för partiklar (PM10) respektive kvävedioxid (NO₂). En detaljplan får inte medverka till att MKN överskrids. För PM10 är miljö kvalitetsmålet för årsmedelvärdet svårast att klara och för NO₂ är miljö kvalitetsmålet för timme svårast att klara i regionen. Beräknad halt av partiklar (MP10) i området för det 36:e värsta dygnet år 2015 är enligt Östra Sveriges luftvårdsförbund 18-20 ug/ m³ (mikrogram per kubikmeter). Det ligger under normvärdet som är 50 ug/ m³ samt klarar miljö kvalitetsmålet för frisk luft som är på 30 ug/ m³. Beräknad halt av kvävedioxid (NO₂) i området för det 8:e värsta dygnet för utsläppsåret 2015 är 18-24. Normvärdet som ska klaras är 60 ug/m³ (mikrogram per kubikmeter). Det finns inget miljömål definierat för dygnsmedelvärdet av NO₂.

Vattenkvalitet

Området avrinner till vattenförekomsten Skurusundet i väster. Skurusundet har enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) en måttlig ekologisk status men uppnår inte god kemisk status.

God ekologisk status med avseende på näringsämnen (eller biologiska kvalitetsfaktorer som indikerar näringsämnespåverkan) kan inte uppnås till 2021 på grund av att över 60 procent av den totala tillförseln av näringsämnen kommer från utsjön. Åtgärderna för denna vattenförekomst behöver emellertid genomföras till 2021 för att god ekologisk status ska kunna nås till 2027. Den ekologiska statusen har bedömts till måttlig med tillförlitlighet 3 - hög. Klassningen baseras på miljökonsekvenstyperna Övergödning, Miljögifter, Morfologiska förändringar och kontinuitet samt Flödesförändringar, där alla visar måttlig status. Enligt vägledningen baseras tillförlitligheten för den sammanvägda ekologiska statusen på den miljökonsekvenstyp som har högst tillförlitlighet, i detta fall Övergödning och Miljögifter.

Den sammanvägda bedömningen för statusen av alla prioriterade ämnen resulterar i att god kemisk status inte uppnås i vattenförekomsten. Detta orsakas av att gränsvärdena för de prioriterade ämnena kadmium (Cd), bly (Pb), antracen, tributyltenn (TBT), Kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyleterar (PBDE) överskrids i vattenförekomsten.

Planförslaget bedöms vara av begränsad omfattning och utan påverkan på vattenförekomsten. Inom planområdet klaras samtliga miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsmål.

Dagvatten och skyfall

Vattnen i Nacka kommun får en stor del av sin närings- och föroreningsbelastning från dagvatten. Nacka kommuns dokument *Anvisningar och principlösningar för dagvattenhantering på kvartersmark och allmän plats* från 2018 ska följas vid dagvattenhantering på kvartersmark. En viktig hållpunkt är att flöden och föroreningsbelastning ut från ett planområde inte får öka när planen genomförs. Därutöver gäller att LOD-anläggningar ska dimensioneras för ett regndjup på minst 10 millimeter innan avledning sker till dagvattenledningsnätet. Uppehållstiden, det vill säga tömningstiden i en regnbädd, skelettjord eller annan föreslagen LOD-lösning, ska för 10 millimeter avrunnen volym vara mellan 6 och 12 timmar. 75–80 procent av årsnederbörden kommer då att fördröjas och renas.

I gällande detaljplan (detaljplan 283) regleras inte andel hårdgjord yta men uppskattningsvis är idag 8 procent av ytan för fastigheten Björknäs 10:124 hårdgjord. Om maximal byggrätt utnyttjas på fastigheten Björknäs 10:124 och den tillkommande fastigheten så kan uppskattningsvis cirka 13-17 procent av respektive fastighet hårdgöras (räknat utifrån de nya byggnadernas och komplementbyggnadernas tak).

I planbestämmelserna regleras på fastigheten Björknäs 10:124 att dagvattenåtgärder inom kvartersmark ska utformas så att regn med minst 10 mm regndjup kan fördröjas. Därutöver regleras den maximalt tillåtna andelen hårdgjord yta på fastigheten. Med hårdgjord yta avses byggnader, takytor samt markbeläggning som inte är genomsläpplig, till exempel asfalt eller annat tätt material. Vid beräkning av andel hårdgjord yta ska hänsyn inte tas till fastighetens markförutsättningar, till exempel berg. Bestämmelsen syftar främst till att öka möjligheten till infiltration och fördröjning.

Dagvattenåtgärder inom kvartersmark ska utformas så att regn med minst 10 mm regndjup kan fördröjas

Endast 30 % av fastighetsarean får hårdgöras

Strandskydd

Planområdet ligger inom område som omfattas av strandskydd. Strandskyddet gäller 100 meter från Skurusundets kust, både på land och vatten. Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Vid antagande av ny detaljplan får kommunen enligt plan- och bygglagen upphäva strandskydd för ett område, om det finns särskilda skäl för upphävande och intresset av att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset. Om strandskyddet varit upphävt i tidigare detaljplan och denna upphör eller ersätts så återinträder strandskyddet automatiskt, vilket innebär att hela planområdet kommer att omfattas av strandskydd. För att upphäva strandskyddet krävs att särskilt skäl enligt MB 7 kap. uppfylls.

Fastigheterna Björknäs 10:124, Björknäs 10:123 samt Björknäs 10:118 är bebyggda sedan tidigare och omfattas av bestämmelse för bostadsbebyggelse i tidigare detaljplan (Dp 283). Fastigheterna har nyttjats som bostadsbebyggelse åtminstone sedan 1950-talet. Fastigheterna avgränsas västerut av kraftigt sluttande mark och därefter Fredriksbergsvägen, samt österut av Njordvägen. Sydost om fastigheten Björknäs 10:124 löper Ljungrisvägen. Fastigheterna är bebyggda med privat bebyggelse som motiverar att området är i anspråkstaget inom hemfridszonen.

Strandskyddet anses kunna upphävas inom hela planområdet. Som särskilt skäl åberopas 7 kap 18 c § punkt 1 i miljöbalken (1998:808) att området ”redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften”. Enligt 7 kap. 18 f § MB ska ett beslut om att upphäva strandskyddet i en detaljplan inte omfatta ett område som behövs för att mellan strandlinjen och byggnaderna säkerställa fri passage för allmänhet och bevara goda livsvillkor för växt- och djurliv. Fastigheterna ligger på en plåt cirka 30 meter ovan strandlinjen varifrån strandlinjen inte är lätt tillgänglig. Fri passage finns redan på en annan plats närmare vattnet och någon naturlig koppling mellan planområdet och vattenområdet finns inte idag. Vidare är strandskyddet upphävt på alla omkringliggande fastigheter.

Strandskyddet föreslås därför att vara fortsatt upphävt inom hela planområdet.

Strandskyddet är upphävt

Så genomförs planen

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

Samråd	december 2020-januari 2021
Granskning	mars 2021
Antagande i miljö- och stadsbyggnadsnämnden	juni 2021
Laga kraft tidigast*	juli 2021

**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.

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.

Avtal

Planavtal har tecknats mellan fastighetsägaren och planenheten, Nacka kommun. Planarbetet bekostas av fastighetsägaren.

Tekniska frågor

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

Vatten och spillvatten

Fastigheten Björknäs 10:124 har anslutningspunkt till kommunalt vatten och avlopp i infarten från Ljungrisvägen. Då fastigheten delas i två behöver en ny förbindelsepunkt byggas ut, lämpligast i Njordvägen.

Dagvatten

Fastighetsägaren av Björknäs 10:124 ska ansvara för att en fördröjningsanläggning för dagvatten uppförs enligt den dimensionering som anges i planbestämmelserna.

Fastighetsrättsliga frågor

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

Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör avstyckning från fastigheten Björknäs 10:124. Fastighetsägaren ansvarar för ansökan om fastighetsbildning till Lantmäterimyndigheten i Nacka. Bestämning av gränser är inte beroende av att detaljplanen vinner laga kraft, men kommer att bli nödvändigt vid en avstyckning av Björknäs 10:124.

Rättigheter

Över fastigheten Björknäs 10:123 och Björknäs 10:124 ligger i gällande detaljplan, Dp 283, ett markreservat för dagvattenledning genom bestämmelsen U₂ *"Marken ska vara tillgänglig för den enskilde huvudmannen för vägarna för att i rör kunna avleda dagvatten från Njordvägen till Fredriksbergsvägen. Sträckningen på dagvattenledningen är osäker."*

I dagsläget är det oklart om det finns någon nyttjanderätt kopplat till markreservatet. Frågan kommer att utredas under det fortsatta planarbetet.

Den ledning som regleras genom bestämmelsen U₂ är avsedd att avvattna lågpunkt på Njordvägen ner till Fredriksbergsvägen och hantera dagvatten från vägen. Ledningen fyller i dag ingen funktion och därför reserveras ingen mark genom bestämmelse om U-område.

Ekonomiska frågor

Nedan redovisas ekonomiska frågor till följd av detaljplanens genomförande.

Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll inom kvartersmark

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

Förrättningskostnader

Kostnader för lantmäteriförrättningar betalas av fastighetsägaren/den som söker förrättning, enligt vid tidpunkten gällande taxor.

Planavgift

Kostnaden för att ta fram detaljplanen har reglerats i ett planavtal. Någon planavgift tas därmed inte ut i samband med bygglovsansökan.

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.

Anslutningsavgifter

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp (VA) betalas av fastighetsägare till Nacka Vatten och Avfall AB enligt vid tidpunkten gällande VA-taxor.

Anslutningsavgifter för el-, tele- och fibernät betalas av fastighetsägare till respektive ledningsägare enligt vid tidpunkten gällande taxor.

Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande

I detta avsnitt beskrivs de övergripande konsekvenserna av planförslaget dels ur ett långsiktigt helhetsperspektiv och dels för enskilda berörda fastigheter.

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 MKN. MKN för vatten kan följas med de åtgärder planbestämmelserna reglerar. Detaljplanen medför ökat skydd för träd, genom generellt fällningsförbud.

Sociala konsekvenser

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära några negativa konsekvenser för barn. Planförslaget innebär dock inga förbättrade möjligheter till lek och rekreation men ger möjlighet till bostäder med närhet till skola, förskola samt rekreationsområde och bad. Planområdet ligger med gångavstånd till kollektivtrafik med avgångar mot Björknäs Centrum, Slussen och Stockholm central, vilket är viktigt ur ett jämställdhetsperspektiv och ur ett trygghetsperspektiv.

Ekonomiska konsekvenser

Fastighetsägaren står för kostnader vad gäller planarbete, fastighetsrättsliga åtgärder, bygglov samt genomförande. Planförslaget innebär en förtätning då den möjliggör en styckning av fastigheten Björknäs 10:124. De nya byggrätter som skapas genom detaljplanen innebär möjliga intäkter för fastighetsägaren. För angränsande fastigheter innebär förslaget att två lägenheter får inrymmas per huvudbyggnad vilket medför en viss förtätning och möjliga intäkter, men i övrigt en liten förändring i jämförelse med vad gällande detaljplan medger.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Bestämning av gränser är inte beroende av att detaljplanen vinner laga kraft, men kommer att bli nödvändigt vid en avstyckning av Björknäs 10:124.

Fastighetsbestämning krävs på grund av att fastigheterna är tillkomna genom avsöndring. Gränser tillkomna genom avsöndring har inte kommit till i laga ordning. Om det efter fastighetsbestämning visar sig att fastighetsgräns inte följer plangräns så kan det krävas fastighetsreglering mellan allmän plats- och kvartersmark.

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Anna Hall
Planarkitekt