Ändring av planbeskrivning
GRANSKNINGSHANDLING

Dnr MSN 2021/39
Standardförfarande

Ändring av del av detaljplan 61 (DP 61) för fastigheterna Bo 38:18 och 48:11, Hermelinsvägen i Boo, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i december 2021

Handlingar

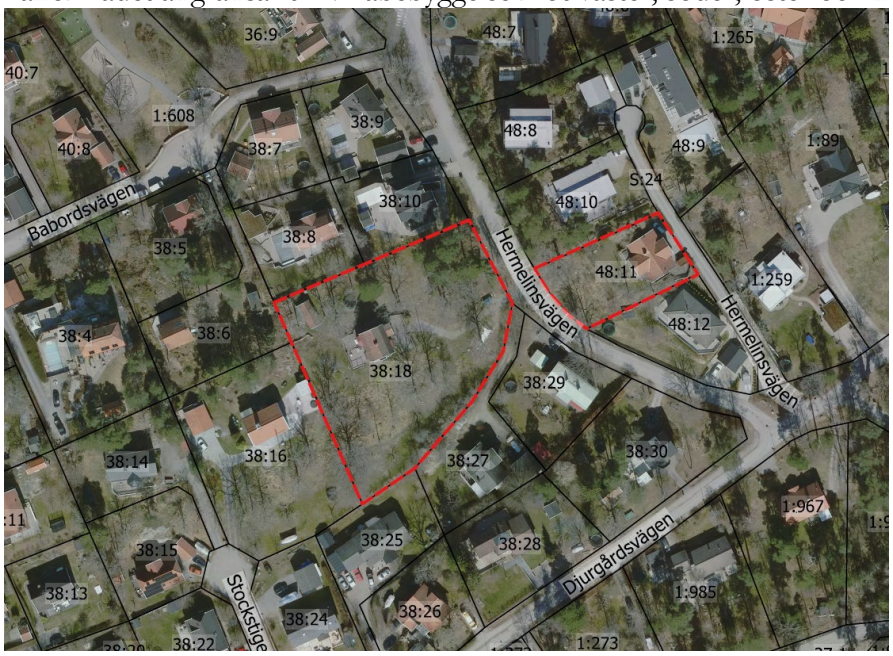
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 19 maj 2021, § 106. Planförslaget är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Planförslaget omfattar:

- Denna ändring av planbeskrivning
- Plankarta med ändring av planbestämmelser

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheten Bo 38:18 som är belägen på Hermelinsvägen 17 och fastigheten Bo 48:11 som är belägen på Hermelinsvägen 16 B, i södra Boo. Fastigheten Bo 38:18 är cirka 3970 kvadratmeter stor och är bebyggd med ett hus med en boyta om cirka 115 kvadratmeter. Fastigheten Bo 48:11 är cirka 1020 kvadratmeter stor och är bebyggd med ett hus med en boyta om cirka 197 kvadratmeter. Båda fastigheterna är i privat ägo. Planområdet angränsar till villabebyggelse mot väster, söder, öster och norr.



Kartan visar ett flygfoto över planområdet. Röd linje anger planområdets gräns.

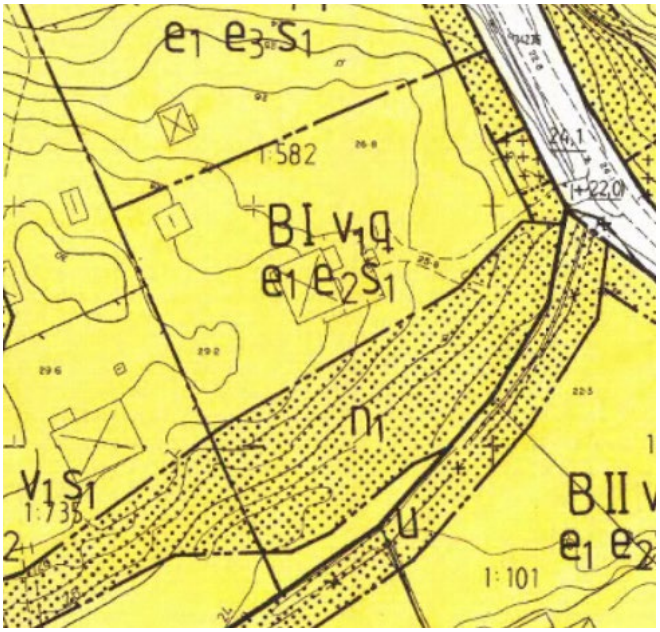
Gällande planer och tidigare ställningstaganden

Gällande detaljplan

För området gäller Detaljplan för Fregattvägen, del av Boo (DP 61), som vann laga kraft den 12 mars 1991. Genomförandetiden har gått ut.

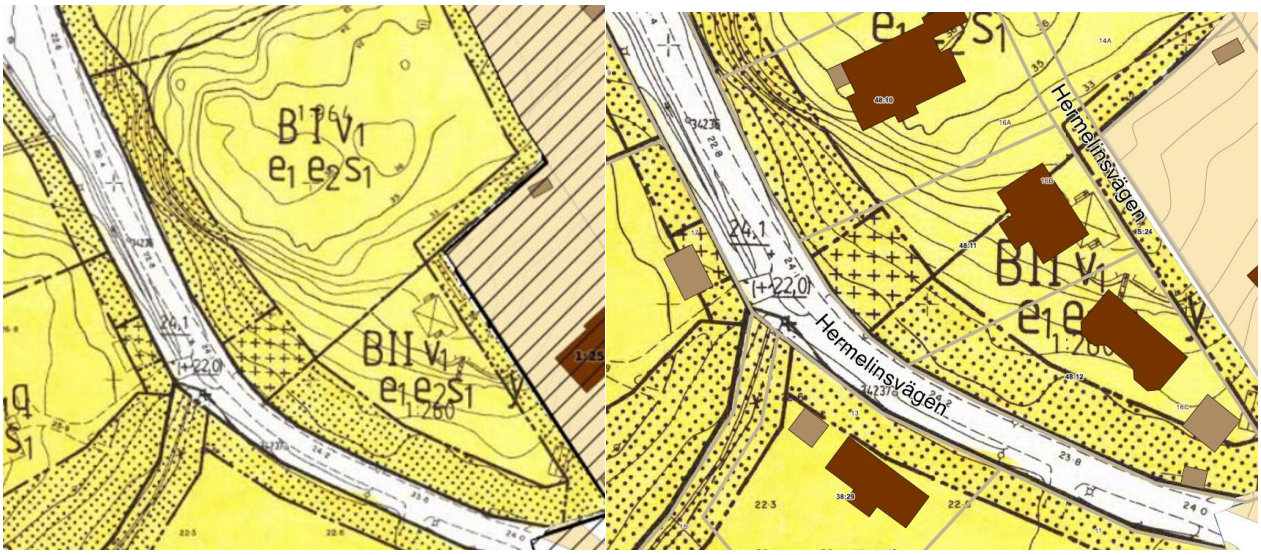
Detaljplanen medger för fastigheten Bo 38:18 att friliggande bostadshus får uppföras i högst en våning. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 4,0 meter. Huvudbyggnad i en våning får högst uppta 160 kvadratmeter byggnadsarea, huvudbyggnad i två våningar får uppta högst 120 kvadratmeter byggnadsarea. Minsta tomtstorlek regleras till 1100 kvadratmeter. Stora delar av fastigheten är markerade med prickad mark, mark som inte får bebyggas.

För fastigheten Bo 38:18 gäller fastighetsplan för kv Bryggan, som medför att Bo 38:18 inte kan styckas trots sin storlek och gällande tomtstorlek i DP 61.



Utsnitt ur detaljplan 61, som visar fastigheten Bo 38:18.

Detaljplanen medger för fastigheten Bo 48:11 att det inom delar av fastigheten endast är tillåtet att uppföra friliggande bostadshus i en våning och inom övriga delar av fastigheten tillåts friliggande bostadshus i högst två våningar. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad i en våning är 4,0 meter och 5,8 meter i två våningar. Huvudbyggnad i en våning får högst uppta 160 kvadratmeter byggnadsarea, huvudbyggnad i två våningar får uppta högst 120 kvadratmeter byggnadsarea. Minsta tomtstorlek regleras till 1100 kvadratmeter.



Utsnitt ur detaljplan 61, som visar fastigheten Bo 48:11.

Denna detaljplaneändring kommer inom ändringsområdet gälla tillsammans med underliggande detaljplan DP 61. Fastighetsplanen kommer att kvarstå.

Översiktsplanen
I kommunens översiktsplan, antagen 2018, är området utpekat som gles samlad bebyggelse.

Kommunala beslut
Planenheten mottog den 4 februari 2019 en begäran om planbesked för fastigheten Bo 38:18, Dnr MSN 2019/20. Ansökan om planbesked inkom som en följd av att sökanden fått ett nekande svar på ett förhandsbesked om tillbyggnad, på grund av att huvudbyggnaden är planstridig. Beslut om positivt planbesked fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 4 juni 2019, § 125. Huvudbyggnaden är delvis planstridig för att vinden är inredd, vilket inte tillåts i gällande plan, och delvis för att byggnadshöjden är högre än vad som tillåts i gällande plan (4,0 meter). Fastighetsägaren önskar göra en planändring för att kunna göra en tillbyggnad på befintlig huvudbyggnad och utnyttja kvarstående byggrätt i gällande plan. För att åtgärda rådande planstridighet föreslås högsta tillåtna antal våningar ändras, vilket medför att en högre byggnadshöjd blir tillåten enligt gällande plan.

Planenheten har gjort en översiktlig översyn av den gällande detaljplanen (DP 61) för att se om det finns ytterligare fastigheter som har samma problem med våningstalet. Planenheten har identifierat att även fastigheten Bo 48:11 bör inkluderas i ändringen av detaljplanen. Detta då befintlig byggnads våningsantal på fastigheten Bo 48:11 inte helt överensstämmer med gällande detaljplan. Befintlig byggnad har bygglov för och är byggd i två våningar men ligger delvis inom område som är reglerat med högst en våning i gällande plan. Fastighetens huvudbyggnad är därmed delvis planstridig vilket föreslås rättas till genom att ändra gällande detaljplans bestämmelser om våningsantal. Fastighetsstorleken är planstridig då den har en storlek på 1017 kvadratmeter men bestämmelserna i gällande detaljplan DP 61 anger att minsta fastighetsstorlek är 1100 kvadratmeter.

Beslutet att påbörja ett planarbete motiveras genom att planstridigheterna gällande våningsantal har uppkommit med förändrad tolkning av våningsbegreppet, men inte orsakats av nuvarande eller tidigare fastighetsägare. Planbestämmelser om höjder och våningar ska tolkas utifrån dagens bestämmelser i plan- och byggförordningen. I plan- och byggförordningen 2011:338 kap 1 §4 står det att en vind anses vara en våning endast om 1. ett bostadsrum eller en arbetslokal kan inredas i utrymmet och 2. byggnadshöjden är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindsbjälklagets översida. Utifrån dagens definition för våning, gör planenheten bedömningen att aktuella huvudbyggnader på fastigheterna Bo 38:18 och Bo 48:11 är i två våningar. Huvudbyggnad på fastighet Bo 38:18 har även en högre byggnadshöjd än tillåtna 4,0 meter.

I samband med framtagandet av gällande plan DP 61 har det inte uppmärksammats att huvudbyggnaden på fastigheten Bo 38:18 borde ha bedömts som en byggnad i två våningar och att byggnaden inte ryms inom byggnadshöjden.

Ändring av PLANBESKRIVNINGEN

Planens syfte

Syftet med planändringen är att åtgärda planstridighet och därmed möjliggöra för fastighetsägare att fullt utnyttja sina byggrätter i nu gällande detaljplan genom att ändra gällande detaljplans bestämmelser om våningsantal och fastighetsstorlek. Detaljplanen syftar även till att minska omfattningen av mark som inte får bebyggas på fastigheten Bo 38:18.

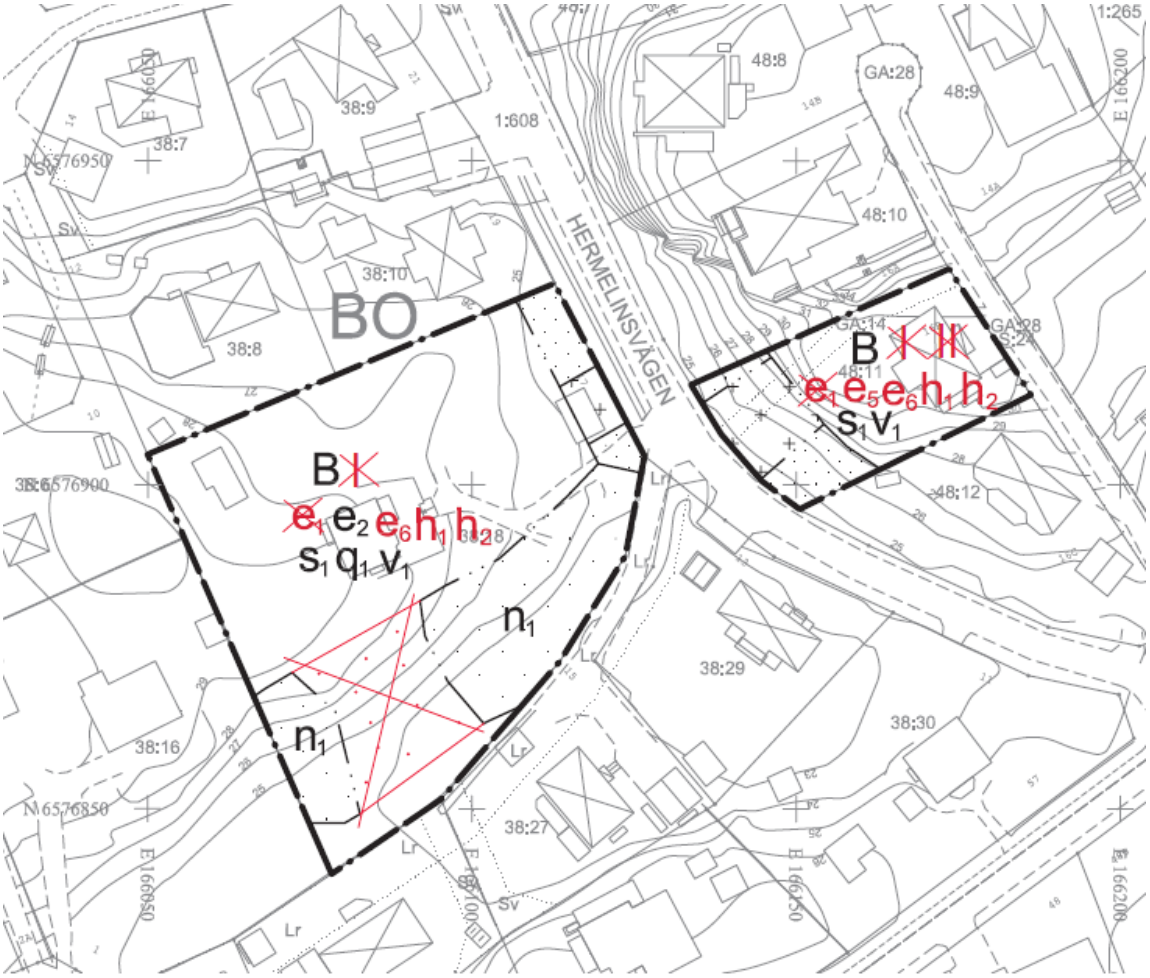
Bebyggelse

Byggnadernas planstridighet innebär att det inte är möjligt att bevilja bygglov för en utbyggnad av byggnaderna även om utbyggnaden ryms inom den byggrätt som gällande detaljplan medger. Planstridigheten beror bland annat på att tolkningen av begreppet våning har ändrats över tid med en idag snävare tolkning. Genom planändringen ersätts våningsbestämmelsen (I) med bestämmelsen h_1, som medger högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad om 5,8 meter, för de båda fastigheterna. Genom att två våningar tillåts så försvinner problemet med att byggnadshöjden för Bo 38:18 är för hög.

För fastigheten Bo 38:18 har avgränsningen för prickmark (mark som inte får bebyggas) och bestämmelsen n_1 (naturmarksområde som ska bevaras) minskats i omfattning för att möjliggöra för fastighetsägaren att nyttja sin tomt på ett mer rationellt sätt. Prickmark och n_1-bestämmelse kvarstår för de delar av fastigheten som bedöms ha värdefulla träd eller annan vegetation som ska bevaras. En landskapsarkitekt har varit på plats och gjort en bedömning av naturvärden inom n_1-markerad yta. Konsekvensen av att inte bevara delar av slänten, som för sig inte innehåller någon värdefull vegetation, är att kulturmiljölandskapet som är karaktäristiskt för området blir mindre läsbart. Sett i sitt sammanhang så är det en relativt liten yta det handlar om samtidigt som flera av grannarna inte har gjort någon anpassning till kulturmiljön på sina fastigheter.

För fastigheten Bo 48:11 har bestämmelsen för minsta tomtstorlek justerats till 1000 kvadratmeter för att fastigheten inte ska bli planstridig. Detta då fastigheten Bo 48:11 har en storlek på 1017 kvadratmeter men bestämmelserna i gällande detaljplan DP 61 anger att minsta fastighetsstorlek är 1100 kvadratmeter. Förändringen innebär inte att fastigheten blir möjlig att stycka av utan är endast en anpassning till befintliga förhållanden.

I övrigt medför ändringen inga förändringar av bestämmelserna i DP 61.



Ovan redovisas i rött vilka planbestämmelser som utgår och tillkommer i och med planändringen. På plankartan redovisas samtliga planbestämmelser som gäller för planområdet.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Planområdet utgörs av fastigheterna Bo 38:18 och 48:11 och är av begränsad omfattning. Planförslaget innebär en liten förändring jämfört med dagens förutsättningar. 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, människors hälsa.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för detaljplanen. Samråd har skett med länsstyrelsen som instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan. De miljöfrågor som har betydelse för projektet undersöks under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Planförfarande
Kommunen bedömer att detaljplaneförslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande om översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse och inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Förslaget hanteras med standardförfarande enligt plan- och bygglagens regler 5 kap. 6§.

Planavgift
Planarbetet bekostas av kommunen genom beviljade medel för omoderna detaljplaner.

I samband med bygglov ska planavgift inte tas ut för denna ändring men däremot tas planavgift ut för DP 61, där byggrätterna regleras.

Konsekvenser för fastighetsägare
Genom denna planändring blir befintliga huvudbyggnader planenliga, vilket innebär att återstående byggrätt kan nyttjas och andra byggrättsliga åtgärder vidtas. Byggrätten inom fastigheterna förblir oförändrad, förutom att våningsbestämmelsen (I) ersätts med bestämmelsen h_1, som medger högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad om 5,8 meter, för de båda fastigheterna. Genom att två våningar tillåts så försvinner problemet med att byggnadshöjden för Bo 38:18 är för hög.

För fastigheten Bo 38:18 har avgränsningen för prickmark (mark som inte får bebyggas) och bestämmelsen n_1 (naturmarksområde som ska bevaras) minskats i omfattning för att möjliggöra för fastighetsägaren att nyttja sin tomt på ett mer rationellt sätt. Prickmark och n_1-bestämmelse kvarstår för de delar av planområdet som bedöms ha värdefulla träd eller annan vegetation som ska bevaras. En landskapsarkitekt har varit på plats och gjort en bedömning av naturvärden inom n_1-markerad yta. Konsekvensen av att inte bevara delar av slänten, som för sig inte innehåller någon värdefull vegetation, är att kulturmiljölandskapet som är karaktäristiskt för området blir mindre läsbart. Sett i sitt sammanhang så är det en relativt liten yta det handlar om samtidigt som flera av grannarna inte har gjort någon anpassning till kulturmiljön på sina fastigheter.

För fastigheten Bo 48:11 har bestämmelsen för minsta tomtstorlek justerats till 1000 kvadratmeter för att fastigheten inte ska bli planstridig. Detta då fastigheten Bo 48:11 har en storlek på 1017 kvadratmeter men bestämmelserna i gällande detaljplan DP 61 anger att minsta fastighetsstorlek är 1100 kvadratmeter. Förändringen innebär inte att fastigheten blir möjlig att stycka av utan är endast en anpassning till befintliga förhållanden.

Förändringarna bedöms inte ge några konsekvenser för kringliggande fastigheter.

Ändring av GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGEN

Ändringens genomförandetid gäller i 5 år från det datum ändringen vunnit laga kraft.

Ändringen av detaljplanen medför inga övriga genomförandefrågor.

Tidplan

Dec 2021-Jan 2022	Granskning
April 2022	Antagande i miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Planenheten

Angela Jonasson	Kristina Källqvist
Gruppchef Nacka	Planarkitekt