

Tillägg till

PLANBESTÄMMELSER, PLANKARTA OCH PLANBESKRIVNING

Ändring genom tillägg till Detaljplan ÄDp 233 avseende fastigheten Bo 1:515 på Galärvägen 10 i Boo, Nacka kommun

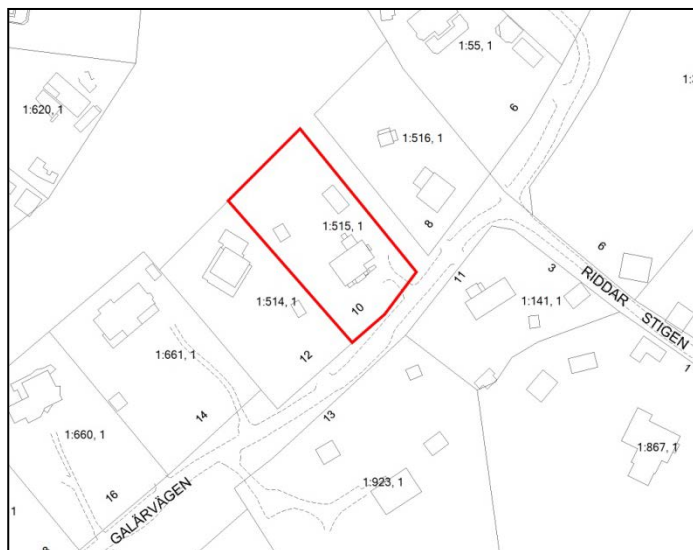
Enkelt planförfarande

Upprättad på planenheten augusti 2014

Handlingar

Planförslaget omfattar:

1. Detta tillägg till planbestämmelser, plankarta samt plan- och genomförandebeskrivningen
2. Kartbilaga som visar omfattning av tillägget samt de ändrade bestämmelserna



Den berörda fastigheten (markerad i sin helhet)



Fastighetens läge i Nacka kommun

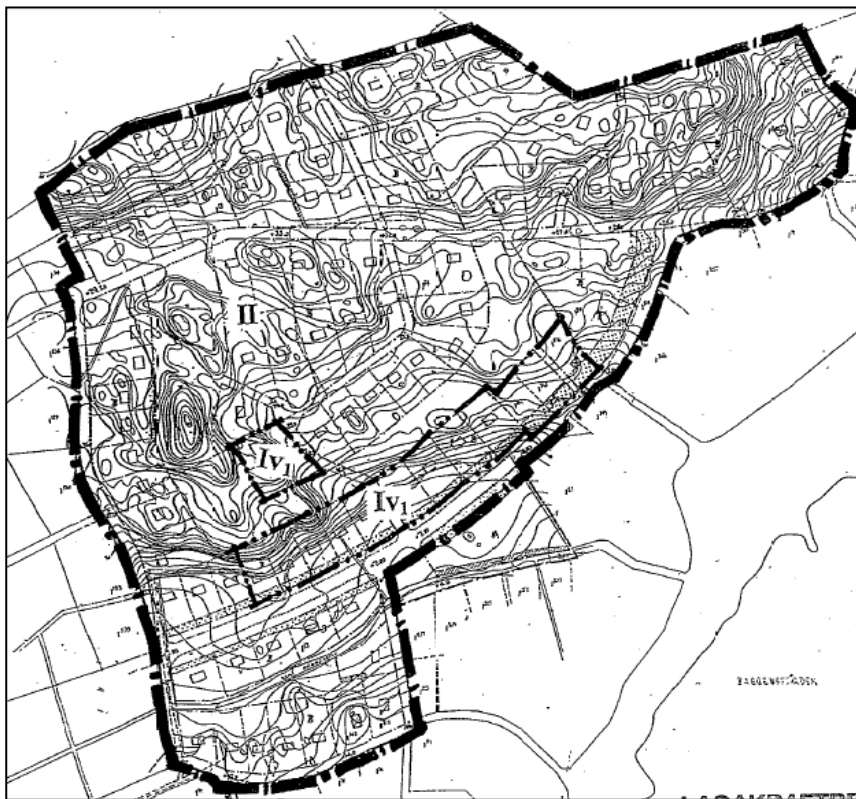
Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet utgörs av villafastigheten Bo 1:515 som är belägen i sydöstra delen av Boo. Fastigheten Bo 1:515 har en area på cirka 1700 kvadratmeter. Planområdet gränsar till ett litet grönområde i norr och till andra villafastigheter i söder.

Gällande planer och tidigare ställningstaganden

För fastigheten gäller fyra detaljplaner: Bpl 82, ÄDp 233, ÄDp 299 samt ÄDp 366. Byggnadsplanen 82 från 1940 har ändrats tre gånger, där de två senare ÄDp 366 reglerar husets takvinkel och ÄDp 299 reglerar byggnadsarean och bruttoarean.

ÄDp 233 från år 2000 är den första ändringsplanen av den underliggande Bpl 82. Planen tog ett helhetsgrepp för att göra det möjligt att bygga ut kommunalt VA och kunna bygga permanenta bostäder men samtidigt bevara områdets karaktär. I hela ändringsområdet finns bestämmelsen om två våningar kvar från Bpl 82 förutom för vissa fastigheter längs Galärvägen. För dessa fastigheter ändrade kommunen våningsantalet till en våning med sluttningsvåning, se karta över ÄDp 233 nedan över vilka fastigheter som berördes.



Karta i Detaljplan ÄDp 233 som visar vilka fastigheter som berördes av ändringen till bestämmelsen IV₁, det vill säga en våning plus sluttningsvåning. I övriga området anger ÄDp 233 bestämmelsen II, det vill säga två våningar.

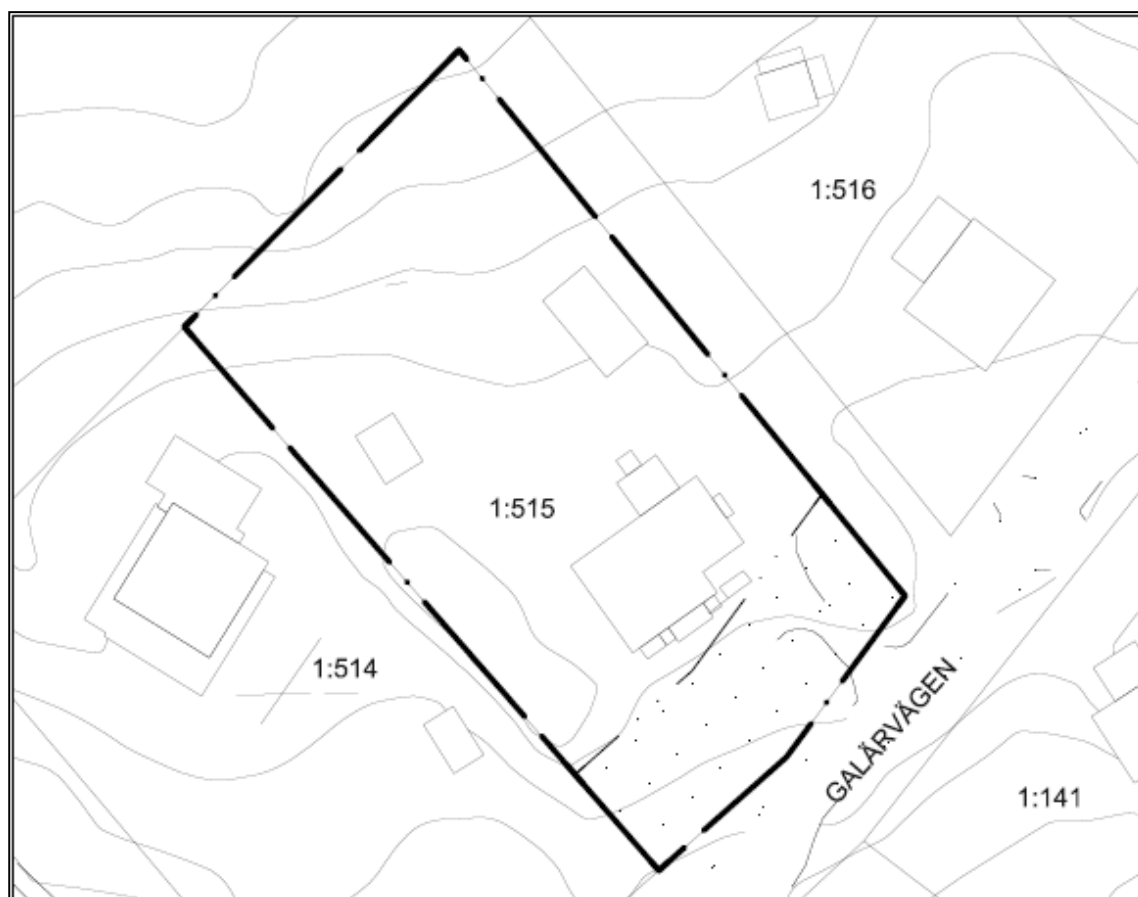
Bedömningen som låg till grund för denna ändring var att dessa tomters topografi gjorde det svårt att bygga tvåvåningshus med en lämplig placering på tomterna. Bo 1:515 innefattades i detta område, men på fastigheten Bo 1:515 fanns redan en huvudbyggnad med två våningar som i laga ordning beviljades bygglov 1938. Enligt gällande planer är del av huvudbyggnaden på fastigheten också placerad på punktprickad mark. Den

planstridighet som har uppkommit på grund av bestämmelser av våningstal och gränstridighet för prickad mark innebär att det inte är möjligt att bevilja bygglov för en utbyggnad i enlighet med fastighetsägarens önskemål. I 9 kap. 30 § plan- och bygglagen står det att "bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan om den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen". Mot den bakgrunden behöver planen ändras.

Fastigheten Bo 1:515 ligger inom området för pågående stadsbyggnadsprojekt Boo Gårds skola – Galärvägen. Skälet till att fastighet Bo 1:515 hanteras separat i detta tillägg är att planstridigheten som uppkommit i ÄDp233 hindrar fastighetsägaren från att få bygglov beviljat för utbyggnad av huvudbyggnaden.

Detta tillägg överensstämmer med gällande översiktsplan antagen 2012.

Tillägg till PLANKARTA



= Gräns för detta tillägg



= Nytt läge för egenskapsgräns för område med punktprickad mark

Tillägg till PLANBESTÄMMELSERNA

Bestämmelserna ändras enligt följande:

Utgående bestämmelse:

"Inom område betecknat med Iv₁ får huvudbyggnad inte uppföras till mer än 1 våning och sluttningsvåning och inte till högre höjd än 4,7 meter, dock får byggnadshöjden uppgå till 6,0 meter på den sida sluttningsvåning anordnas. Vind får inte inredas."

Bestämmelsen ersätts med:

"Inom område betecknat med II får huvudbyggnad inte uppföras till mer än 2 våningar och inte till högre nockhöjd än 8 meter. Vind får inte inredas."

Tillkommande bestämmelse:

Genomförandetiden följer ÄDp 233 och gäller till och med 11 maj 2015 från det datum ändringen vunnit laga kraft

Tillägg till PLANBESKRIVNINGEN

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planändringen för fastigheten Bo 1:515 är att åtgärda problemet med att huvudbyggnaden har blivit planstridig. Planstridigheten har uppkommit på grund av att tillägget i ÄDp 233 endast tillåter huvudbyggnad med en våning och sluttningsvåning, trots att det redan innan ÄDp 233 vann laga kraft fanns bygglov för ett tvåvåningshus på fastigheten. Planärendet har initierats av ägaren till fastigheten Bo 1:515 som ansökt om bygglov för att bygga ut huvudbyggnaden och därmed upptäckt planstridigheten. På fastigheten Bo 1:515 ligger del av huvudbyggnaden dessutom på punktprickad mark. Detta innebär att planändringen även medför en förändring av den prickade markens omfattning.

Detaljplaneförslaget är av begränsad omfattning och bedöms sakna allmänintresse. Vidare strider det inte mot översiktsplanen och bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan. Förslaget hanteras som enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagens regler 5 kap 7 §.

Bebyggelse

Fler närliggande fastigheter omfattas idag av planbestämmelsen en våning plus sluttningsvåning. Eftersom en övervägande majoritet av byggnaderna i området bedöms vara envåningsbyggnader, och därmed inte planstridiga, är en liknande planändring inte relevant för dessa fastigheter. Det går dock inte att utesluta att problem kan komma att uppstå för dessa i en framtida bygglovshantering. Detta bör i så fall hanteras i kommande planarbete för Boo Gårds skola – Galärvägen.

Konsekvenser av planändringen

Planförslaget är av begränsad omfattning då det handlar om mindre justeringar och regleringar som inte bedöms innebära någon påtaglig förändring av områdets karaktär och bedöms sakna allmänintresse. Vidare strider det inte planförslaget mot översiktsplanen och bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan. Förslaget hanteras som enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagens regler 5 kap 7 §.

Terrängen i området kring fastigheten låg till grund för ändringen av våningsbestämmelser i ÄDp 233. Detta tillägg till ÄDp 233 inverkar inte på landskapsbilden utifrån faktiska förhållanden i området idag, eftersom fastighet Bo 1:515 redan var ett tvåvåningshus när ändringen i ÄDp 233 skedde. Inte heller den del av tillägget som ändrar gränserna för prickad mark inom fastigheten bedöms inverka på landskapsbilden, utan gör endast, liksom ändringen i våningsantal, att huvudbyggnaden på fastighet 1:515 inte längre är planstridig.

Fastigheten Bo 1:515 kan med detta tillägg till detaljplan söka bygglov för utbyggnad av huvudbyggnaden utan att fastigheten är planstridig.

Tillägg till GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGEN

Genomförandetiden på ÄDp 233 är 15 år från och med att planen vann laga kraft 11 maj 2000. Denna ändrings genomförandetid bör följa ÄDp 233. Ändringens genomförandetid är alltså till och med 11 maj 2015 från det datum ändringen vunnit laga kraft.

Tidsplan

September 2014

Oktober 2014

Samråd och underrättelse

Antagande i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Thomas Magnusson
Planarkitekt