

Ändring av

PLANBESTÄMMELSER OCH PLANBESKRIVNING

Ändring av del av detaljplan 66 för fastigheten Björknäs 1:768 på Björknäsplatån i Nacka kommun

Upprättad på planenheten i maj 2016



Handlingar

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 20 april 2016 § 91. Planförslaget är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter 1 januari 2015. Ändringen för det på kartan markerade området gäller tillsammans med underliggande byggnadsplan 171 (Bpl 171), detaljplan 66 (Dp 66) och detaljplan 499 (Dp 499).

Planförslaget omfattar:

1. Denna ändring av planbestämmelser samt plan- och genomförandebeskrivningen
2. Plankarta med planbestämmelser

Läge, areal och markägförhållanden

Ändringen omfattar del av Dp 66 och utgörs av fastigheten Björknäs 1:768. Fastigheten är belägen på Rådjurstigen 2, sydväst om Orminge centrum i kommundelen Boo. Fastigheten ligger på Björknäsplatån, ett kuperat område som omvandlats från fritidshusbebyggelse till permanent småhusbebyggelse.

Fastigheten angränsar i norr till två privata fastigheter med enbostadshus och i söder till kommunens fastighet Björknäs 1:1, som utgörs av allmänna vägar. Aktuell fastighet ligger på en lägre marknivå än angränsande fastigheter. Inom fastigheten finns inte några större marknivåskillnader. Aktuell fastighet är cirka 2700 kvadratmeter och innefattar en huvudbyggnad samt tre mindre komplementbyggnader.

Befintlig huvudbyggnad är i två våningar med en totalhöjd på cirka 7,5 meter och upptar cirka 98,5 kvadratmeter i byggnadsarea. Huvudbyggnaden är planstridig vad gäller antalet våningar men planenlig vad gäller byggnadsarea.

Fastigheten belastas av ett servitut för kraftledning. Denna påverkas inte av planändringen.

Gällande planer

För fastigheten gäller Bpl 171 från 1987, Dp 66 från 1991 och Dp 499 från 2010.

Bpl 171 omfattar ett 50-tal fastigheter på Västra Björknäsplatån. Denna syftar till att häva nybyggnadsförbudet och reglera bygg rätt för både permanent- och fritidshusbebyggelse. För fastigheten Björknäs 1:768 reglerar Bpl 171 placering och utformning av uthus samt att endast en huvudbyggnad får uppföras per tomt. Genomförandetiden för Bpl 171 har löpt ut.

Dp 66 omfattar till stor del samma fastigheter som Bpl 171. Detaljplanen syftar till att ge resterande fritidshus, däribland Björknäs 1:768 en större bygg rätt motsvarande en permanentbostad. Denna reglerar att huvudbyggnad som uppförs i en våning inte får uppta större byggnadsarea än 160 kvadratmeter. Huvudbyggnad som uppförs i en våning jämte suterrängvåning eller en våning jämte inredningsbar vind får inte uppta större byggnadsarea än 120 kvadratmeter. Uthus får icke uppta större byggnadsarea än 40 kvadratmeter. Genomförandetiden för Dp 66 har löpt ut.

För fastigheten gäller även planändring Dp 499. Ändringen berör cirka 450 fastigheter och är ett tillägg till de detaljplaner som berörs av Björknäs vägförening, vilket bland annat är Bpl 171 och Dp 66. Syftet med detta tillägg är att ändra från enskilt huvudmannaskap för allmän plats till kommunalt huvudmannaskap inom vägföreningens verksamhetsområde. Genomförandetiden för Dp 499 har löpt ut.

Endast bestämmelser i Dp 66 berörs av denna planändring för fastigheten Björknäs 1:768. Planändringen ska därmed läsas tillsammans med samtliga underliggande planer, Bpl 171,

Dp 66 och Dp 499. De gällande planernas bestämmelser gäller alltså tillsammans med denna ändring.



Del av gällande Dp 66 som berörs av ändringen (markerat med gul linje)

Fastigheten är belägen på Björknäsplatån, ett område som enligt Nacka kommuns översiktsplan (2012) anges som gles blandad bebyggelse. Höjden på bebyggelsen i detta område bör maximalt vara två våningar. Fastigheten bedöms sakna särskilda natur- och kulturmiljövärden och är inte utpekad i kommunens kulturmiljöprogram eller grönstrukturprogram.

Tidigare ställningstaganden

Planenheten mottog en skrivelse den 10 maj 2015 som gällde ett politikerinitiativ från Martin Sääf, Liberalerna, dåvarande Folkpartiet. Enligt politikerinitiativet skulle Miljö- och stadsbyggnadsnämnden uppdra åt planenheten att på ett lämpligt sätt ta fram underlag för beslut som innebär att fastighetsägarens planerade utbyggnad lagligen kan komma till stånd. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte politikerinitiativet den 16 september 2015 § 192. Planenheten tolkade detta som att ett beslut om planbesked fattats av nämnden.

Den 20 april 2016 § 91 beslutade Miljö- och stadsbyggnadsnämnden om planuppdrag för att upprätta förslag till ändring av del av Dp 66. Den 7 juni 2016 beslutades, med stöd av punkt S37 i miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning, att planförslaget skickas ut för samråd mellan den 13 juni och den 4 juli. Samtliga i samrådskretsen godkände samrådsförslaget, vilket innebär att planarbetet kan bedrivas med ett begränsat standardförfarande.

Ändring av PLANBESTÄMMELSERNA

Bestämmelserna i Dp 66 ändras enligt följande:

Utgående bestämmelse

B- Bostäder. Inom B betecknade fastigheter gäller att huvudbyggnad som uppförs i en våning får icke uppta en större byggnadsarea än 160 m². Huvudbyggnad som uppförs i en våning jämte suterrängvåning eller en våning jämte inredningsbar vind får icke uppta större byggnadsarea än 120 m².

Bestämmelsen ersätts med

B- Bostäder. Inom B betecknade fastigheter gäller att huvudbyggnad som uppförs i en våning inte får uppta större byggnadsarea än 160 m². Huvudbyggnad som uppförs i en våning jämte suterrängvåning eller en våning jämte inredningsbar vind får inte uppta större byggnadsarea än 120 m². Huvudbyggnad som uppförs i två våningar får inte uppta större byggnadsarea än 120 m² och får ha en totalhöjd på högst 8 m. Utöver högsta tillåtna totalhöjd får mindre byggnadsdelar t.ex. skorsten el. dyl. uppföras.

Tillkommande administrativ bestämmelse

Genomförandetiden är 5 år från den dag ändringen vinner laga kraft (PBL 4 kap § 21)

Ändring av PLANBESKRIVNINGEN

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planändringen är att göra befintlig huvudbyggnad på fastigheten Björknäs 1:768 planenlig, så att fastighetsägaren kan utnyttja återstående bygg rätt på cirka 21,5 kvadratmeter byggnadsarea för planerad tillbyggnad.

Bebyggelse

Befintlig huvudbyggnad upptar 98,5 kvadratmeter byggnadsarea och är i två våningar, enligt gällande definition av våning. Huvudbyggnaden är därmed planstridig vad gäller antalet våningar. Detta trots att huvudbyggnaden uppförts i laga ordning, och att samma förutsättningar angående våning gällde när bygglov gavs. Bakgrunden till planstridigheten är att kommunen i tidigare bygglovshantering 1998 inte uppmärksammade att huvudbyggnaden var i två våningar. I beslutet beskrivs att detaljplanen tillåter huvudbyggnad i en våning och vind och att föreslagen huvudbyggnad är planenlig. Planstridigheten upptäcktes 2014 i samband med ansökan om bygglov för tillbyggnad på huvudbyggnad. Ansökan avslogs då befintlig huvudbyggnad är planstridig. En konsekvens utav detta är att fastighetsägaren inte kan utnyttja återstående bygg rätt enligt gällande detaljplanebestämmelser.

Planen medger att huvudbyggnad får uppföras i två våningar med en totalhöjd på högst 8 m. Utöver högsta tillåtna totalhöjd får mindre byggnadsdelar såsom skorsten uppföras.

Byggnadsarean på 120 kvadratmeter behålls i enlighet med tidigare bestämmelser. Detta i syfte att bevara områdets lummiga karaktär samt att inte göra för stor avvikelse från den gemensamma byggrätt som övriga fastigheter i området har. Bestämmelser om att huvudbyggnad i en våning kan uppta en byggnadsarea på 160 kvadratmeter, samt att huvudbyggnad i en våning jämte suterrängvåning eller en våning jämte inredningsbar vind inte får uppta större byggnadsarea än 120 kvadratmeter kvarstår även fortsättningsvis.

Konsekvenser av planändringen

Genom denna planändring kan fastighetsägaren utnyttja återstående byggrätt och söka bygglov för tillbyggnad på huvudbyggnad utan att denna är planstridig. Därmed åtgärdas problem som uppkommit för fastighetsägaren efter bygglovshanteringen 1998.

Planändringen är förenlig med översiktsplanen och bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan. Denna ändring av detaljplan är av begränsad omfattning och bedöms sakna allmänintresse. Förslaget hanteras med ett begränsat standardförfarande.

Tillägg till GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGEN

Tidplan

Samråd genomfördes
Antagande i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

13 juni till 4 juli 2016
augusti 2016

Ekonomiska frågor

Planarbetet bekostas av kommunen.

Bygglov och anmälan

Ansökan om bygglov inlämnas till bygglovenheten i Nacka kommun. För att starta byggnationen krävs startbesked. Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa.

Genomförandetid

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

Ändringen av detaljplanen medför inga övriga genomförandefrågor.

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Emelie Resvik
Planarkitekt