

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

2019-02-04

Dnr MSN 2017/182

Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Ändring av detaljplan (DP506) för del av Kummelnäs, Björnbergsområdet (Område E) i Boo, Nacka kommun

Sammanfattning

Syftet med ändringen av detaljplan för del av Kummelnäs, Björnbergsområdet (DP506) är att begränsa antalet lägenheter per huvudbyggnad. Planändringen innebär att för samtliga fastigheter inom området införs en bestämmelse som reglerar att högst två bostadslägenheter får inrymmas per huvudbyggnad.

Yttranden har inkommit från åtta remissinstanser. Länsstyrelsen anser att planbeskrivning ska kompletteras med vad pågående genomförandetid innebär för fastighetsägare i planområdet. Vidare anser Länsstyrelsen att planbeskrivningen bör redogöra för varför ändringen är nödvändig enligt 4 kap. 39 § PBL. Länsstyrelsen lyfter också att en ny plankarta bör upprättas för att uppfylla tydlighetskravet. De övriga remissinstanserna ställer sig positiva till ändringen och lämnar enstaka synpunkter. Synpunkter har även inkommit från ägarna till sju av planområdets cirka 130 fastigheter. Utöver planområdets fastighetsägare har ägarna till en fastighet utanför planområdet inkommit med en synpunkt. Ingen fastighetsägare motsätter sig planändringen.

Synpunkterna i samrådet har föranlett följande justeringar av planförslaget;

- Redogörelse för vad den pågående genomförandetiden innebär för fastighetsägare

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Planförslagets syfte och innehåll

Syftet med ändringen av detaljplan för del av Kummelnäs, Björnbergsområdet (DP506) är att begränsa antalet lägenheter per huvudbyggnad. Planändringen innebär att för samtliga fastigheter inom området införs en bestämmelse som reglerar att högst två bostadslägenheter får inrymmas per huvudbyggnad.

Planändringen resulterar i en begränsad exploatering av området, vilket skyddar områdets karaktär samt minskar påverkan på landskapsbild och kulturmiljö. En begränsning av antal lägenheter minskar även risken att överstiga lättryckavloppsystemets kapacitet.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Bakgrund

Beslut om att skicka ut förslaget på samråd fattades av planchefen på delegation den 1 juni 2018. Samrådstiden varade mellan den 5 juni 2018 och 6 september 2018, sammanlagt 14 veckor. Förslaget presenterades vid två samrådsmöten tillsammans med ytterligare fyra angränsande detaljplaner i norra Boo. Samrådsmötena, i form av öppet hus, hölls i Nackas stadshus den 22 och 23 augusti 2018.

Yttranden under samråd

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Nacka vatten och avfall
- Stockholm Exergi
- Södertörns brandförsvaret

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen
- Natur- och trafiknämnden
- Boo Miljö- och Naturvänner
- Nacka Miljövårdsråd

Synpunkter har även inkommit från ägarna till fem av planområdets cirka 130 fastigheter. Utöver planområdets fastighetsägare har ägarna till en fastighet utanför planområdet inkommit med en synpunkt. Ingen fastighetsägare motsätter sig planändringen.

Inkomna synpunkter

Synpunkter i inkomna yttranden redovisas nedan i sammanfattad och förkortad form med planenhetens kommentarer.

Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

1. Länsstyrelsen

Nacka kommun har översänt förslag till detaljplan, upprättat i juni 2018, till Länsstyrelsen för samråd.

Planens syfte är att begränsa antalet lägenheter per huvudbyggnad.

Planen överensstämmer med översiktsplanen som anger att norra Boo består av gles, blandad bebyggelse. Detaljplaneförslaget är upprättat med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Av 5 kap. 14 § PBL följer att länsstyrelsen under samrådet särskilt ska

- ta till vara och samordna statens intressen,
- verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken tillgodoses, att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken följs och att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken inte upphävs i strid med gällande bestämmelser,
- verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområde som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt, och
- verka för att en bebyggelse eller ett byggnadsverk inte blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Under samrådet ska länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL samt i övrigt ge råd om tillämpningen av PBL om det behövs från allmän synpunkt.

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen bedömer att förslaget inte strider mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL.

2 (2)

Rådgivande synpunkter

Samrådet ska syfta till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Utöver synpunkter på de statliga ingripandegrunderna ska länsstyrelsen särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i plan- och bygglagen, om det behövs från allmän synpunkt. Kommunen bör med hänsyn till synpunkterna fundera över om och hur planens utformning eventuellt kan ändras.

Genomförandetid

För gällande detaljplan DP 506 går genomförandetiden ut år 2026. Enligt 4 kap. 39 § första stycket PBL får en detaljplan inte ändras under genomförandetiden om någon fastighetsägare motsätter sig detta. Undantagsvis kan detta ske om ändringen är nödvändig enligt 4 kap. 39 § andra stycket PBL. Fastighetsägarna har under genomförandetiden en garanterad byggrätt i enlighet med detaljplanen vilken kommunen nu alltså begränsar.

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver komplettera planbeskrivningen med en redogörelse kring om berörda fastighetsägare emotsätter sig förslaget eller inte samt ett resonemang kring varför ändringen är nödvändig enligt 4 kap. 39 § PBL. Kan kommunen inte redogöra för ovan anser Länsstyrelsen att ändringsförslaget inte kan genomföras innan dess att genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

Tydlighetskravet

En detaljplan ska enligt 4 kap. 30 § PBL bestå av en plankarta och de bestämmelser som i övrigt behövs. För planförslaget som nu skickats in saknas en plankarta. I 4 kap. 32 § PBL ställs även krav på tydlighet. Att ha flera detaljplaner som gäller ovanpå varandra anser Länsstyrelsen inte uppfylla tydlighetskravet. Boverket anger att det endast kan finnas en detaljplan och att ändringar bör göras i

den ursprungliga planen. Den ändring av planbestämmelser som nu föreslås bör kommunen få in i detaljplanekartan för att förtydliga vad som gäller i området.

Behovsbedömning/undersökning

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Planenhetens kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats med en redogörelse av de förutsättningar som den pågående genomförandetiden innebär för fastighetsägare. Avseende nödvändig redogörelse av enlighet med 4 kap. 39§ andra stycket PBL anser planenheten att ingen redogörelse krävs då det inte finns någon fastighetsägare som motsätter sig samrådsförslaget i enlighet med paragrafens första stycke. Då det inte finns någon fastighetsägare som motsätter sig samrådsförslaget anser kommunen att detaljplanen kan ändras.

Planförslaget innebär inga förändringar av gränser på gällande plankartan utan endast att en bestämmelse om antal lägenheter per huvudbyggnad läggs till. Planenheten bedömer att planförslaget är tydligt även fast bestämmelsen redovisas separat. För att tydliggöra vilka fastigheter som ges särskilda bestämmelser har planbeskrivningen dock kompletterats med en illustration där dessa fastigheter finns markerade.

2. **Natur- och trafiknämnden** ställer sig positiv till att planens intention klargörs så att utbyggnaden och användningen av kommunala anläggningar kan genomföras som planerat.

Delar av allmän plats (natur och vattenområden) i den östra delen av planen ligger inom blivande naturreservat Rensättra. De delar av planen som sammanfaller med Rensättra naturreservat behöver på sikt upphävas för att inte riskera dubbelreglering av området (med undantag för WB-områdena). Naturreservatet kommer att utgöra ett starkare skydd för naturen än vad planen gör idag. Upphävande av delar av planen kommer att behövas göras på sikt och det är sannolikt mer kostnadseffektivt att göra det under pågående planarbete.

I planbeskrivningen ska framgå att parkeringsplatser anordnas inom fastigheter. I planbeskrivningen ska framgå att Nacka kommuns parkeringstal för cykel och bil ska tillämpas. Genom att i planbeskrivningen skriva att kommunens parkeringstal ska tillämpas, ges kommunen visst lagstöd att ställa krav på antalet platser.

Planenhetens kommentar:

Gällande Rensättra naturreservat har det framgått att en viss osäkerhet finns kring när reservatet kommer att fastställas. Om naturmarken upphävs inom denna ändring innan naturreservatet fastslagits skulle marken bli oreglerad efter planändringens genomförande. Att upphäva delar av planområdet bedöms inte heller rymmas inom syftet med detaljplaneändringen. Planenheten bedömer därför att det inte är lämpligt att upphäva delar av detaljplanen inom ramen för denna ändring.

En konsekvens av planändringen är att begränsningen av antalet lägenheter kommer påverka antalet parkeringsplatser för nybyggnationer. I detaljplan DP506 finns redan angivet att parkeringsplatser ska anordnas inom kvartersmark men ingen tillämpning av kommunens parkeringstal. Detaljplanändringen har inte som syfte att ändra avsnitt som rör trafik i gällande detaljplan varför dessa fortsätter att gälla. Syftet med ändringen är att enbart begränsa antalet lägenheter i huvudbyggnad som får uppföras inom planen. Planenheten bedömer därför att det inte är lämpligt att ändra avsnitten om trafik.

3. **Boo Miljö- och naturvänner** stödjer helt den föreslagna begränsningen av antalet bostadslägenheter per huvudbyggnad. Samma begränsning bör också prövas i andra antagna och nya detaljplaner för att förhindra en överexploatering av tomtmark som minskar möjligheten att bevara befintlig vegetation och naturmark.

Planenhetens kommentar:

Planenheten noterar föreningens yttrande. Planenheten vill informera om att i kommunens pågående detaljplanering av förnyelseområden föreslås i regel en begränsning av antalet lägenheter per huvudbyggnad för fastigheter med villabebyggelse.

4. **Nacka miljövårdsråd** anser att det är bra att begränsa antalet bostäder per tomt och att området bevaras som ”gles blandad bebyggelse” vilket även översiktsplanen föreskriver. Detta borde förstås ha gjorts redan innan den nuvarande detaljplanen antogs. Planbestämmelsen ”högst två bostadslägenheter får inrymmas per huvudbyggnad” bör även finnas med i kommande detaljplaner i områden i gles blandad bebyggelse. Nacka Miljövårdsråd noterar även att planbestämmelsen ändå medför att tre bostäder kan inrymmas på en villatomt, med två bostäder i huvudbyggnaden och en tredje i ett fristående Attefallshus på tomten.

Planenhetens kommentar:

Planenheten noterar föreningens yttrande. Planenheten vill informera om att i kommunens pågående detaljplanering av förnyelseområden föreslås i regel en begränsning av antalet lägenheter per huvudbyggnad för fastigheter med villabebyggelse.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare inom planområdet

1. **Ägare till sju fastigheter inom detaljplanen** har inkommit med ett gemensamt yttrande till kommunen. De understryker att de är positiva till ändringen, men anser dock att det vore mer rimligt att begränsa bebyggelsen till enfamiljshus för att bevara områdets karaktär. I yttrandet framförs en redogörelse av de nu utbyggda flerfamiljshusens negativa påverkan på områdets karaktär samt en upplevd orättvisa i de ställningstaganden kommunen gjort gällande bygglov. De anser att antalet flerfamiljshus räcker i området, varför nybebyggelse av enbart enfamiljshus borde tillåtas.

Planenhetens kommentar:

Avsikten med kommunens förslag till planändring är att begränsa antalet tillåtna lägenheter i huvudbyggnad för att bevara områdets karaktär i en större utsträckning än vad tidigare planbestämmelser kunnat göra. Anledningen till att kommunen väljer att ha maximalt två lägenheter per huvudbyggnad är på grund av gällande attefallsregler, vilka står över det som regleras i detaljplan. Attefallsregler innebär bland annat att man får upprätta en lägenhet i ett enbostadshus trots att detaljplanen anger att enbart en bostad från inrymmas inom huvudbyggnad. Med anledning av dessa attefallsregler anser kommunen att en begränsning om två lägenheter per huvudbyggnad är lämpligt. Avseende byggrätten som angetts för de flerfamiljshus som upprättats i området eller tidigare ställningstaganden som gjorts till bygglov kan inte samrådshandlingen svara på utan planheten hänvisar till tidigare beslut och handlingar gällande dessa ärenden.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare utanför planområdet

1. **Ägarna till fastigheten Kummelnäs 11:30** önskar att fastigheten, som omfattas av områdesbestämmelserna för Norra Boo från 1989 och angränsar till detaljplanen Björnbergssområdet (DP506) ska ingå i detaljplanen vid aviserad förändring.

Planenhetens kommentar.

Syftet med ändringen är att begränsa antalet bostäder per huvudbyggnad. Att i detaljplaneändringen ta med en fastighet som inte tidigare ingått i DP 506 rymms inte inom planändringens syfte.

Ändringar efter samråd

Synpunkterna i samrådet har föranlett följande ändringar av planförslaget:

- Redogörelse för vad den pågående genomförandetiden innebär för fastighetsägare

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Tim Kahlbom
Planarkitekt