

2024-04-22

Rev 2024-04-23

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

MSN 2021-00007

Standardförfarande

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Ändring av detaljplan 71 och detaljplan 475, för fastigheten Bo 28:4, Värmdövägen 746 i Boo, Nacka kommun

Sammanfattning

Ändringen av detaljplanerna syftar till att möjliggöra en utökad och mer flexibel byggrätt för småindustri och kontorsverksamhet. Planändringen innebär att byggrätten utökas, vilket regleras med en bestämmelse om största byggnadsarea och ersätter tidigare bestämmelse om exploateringsgrad i bruttoarea. Ändringen innebär även att reglering införs för hantering av skyfall på fastigheten. En mindre del av planområdet planläggs som gata för att möjliggöra ändring av utfartsförbudet, planändringen befäster befintlig användning.

Detaljplanen var ute på granskning under perioden 29 februari 2024 och 21 mars 2024. Under granskningstiden inkom totalt åtta yttranden från remissinstanser, varav sex inte hade några synpunkter. Efter granskningstiden inkom ytterligare ett yttrande. Länsstyrelsen har inga synpunkter på planförslaget. Synpunkter från Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun handlar om utfartsförbud och grundkartans utformning. Synpunkter från Nacka vatten och avfall handlar om dagvattenhantering. Efter granskning har justeringar gjorts avseende utfartsförbud. Egenskapsbestämmelser om villkor för lov avseende bygg- och marklov har tagits bort eftersom mark- och grundvattenundersökningar visat att marken är lämplig för ändamålet kontor och industri. Dagvattenutredningen har uppdaterats och egenskapsbestämmelsen om skydd mot störning (m₂) har justerats. Mindre förtydliganden och tillägg avseende skyfall, dagvatten och markföroreningar har gjorts i planbeskrivningen.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning.

Planförslagets syfte och innehåll

Ändringen av detaljplanerna syftar till att möjliggöra en utökad och mer flexibel byggrätt för småindustri och kontorsverksamhet. Planändringen innebär att byggrätten utökas, vilket regleras med en bestämmelse om största byggnadsarea och ersätter tidigare bestämmelse om exploateringsgrad i bruttoarea. Ändringen innebär även att reglering införs för hantering av skyfall på fastigheten. En mindre del av planområdet planläggs som gata för att möjliggöra ändring av utfartsförbudet, planändringen befäster befintlig användning.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning.

Bakgrund

Beslut om att skicka ut förslaget på granskning fattades av planchefen på delegation den 23 februari 2024. Granskningstiden varade mellan den 29 februari 2024 och 21 mars 2024, sammanlagt 3 veckor. Under denna tid fanns planförslaget tillgängligt i Nacka kommuns utställningshall samt på kommunens hemsida.

Planförslaget var utsänt på samråd i november 2022. Inkomna synpunkter från samrådet sammanfattades och bemöttes i en samrådsredogörelse, daterad 28 februari 2024. Länsstyrelsen ansåg att planförslaget behövde bearbetas vad gällde frågor som rörde miljö kvalitetsnormer för vatten, förorenade områden och översvämningsrisk. Länsstyrelsen instämde i kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan. Efter samrådet togs utredningar fram samt reviderats avseende förorenad mark och dagvatten, inklusive skyfall. Planförslaget bearbetades avseende hantering av dagvatten och skyfall. Ytor som riskerar att översvämmas reglerades i granskningsförslaget med prickmark. Bestämmelser som säkerställer att eventuell nybyggnation inte tar skada vid översvämnning samt att ny- och tillbyggnation inte försämrar den befintliga problematiken med översvämnningar i närområdet infördes i plankartan. Flera egenskapsbestämmelser som berör skyfallshantering ändrades, togs bort och lades till. Ett antal egenskapsbestämmelser ändrades av plantekniska skäl.

Yttranden under granskning

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Nacka energi AB
- Södertörns brandförsvarsförbund
- Trafikförvaltningen Region Stockholm
- Länsstyrelsen
- Fritidsnämnden
- Kulturnämnden

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun
- Nacka vatten och avfall AB

Inkomna synpunkter

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

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder

1. **Fritidsnämnden** tillstyrker planförslaget.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

2. **Kulturnämnden** tillstyrker planförslaget.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

3. **Länsstyrelsen** har utgått från innehållet i 5 kap. 22 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, i vår granskning av ärendet och har inga synpunkter på förslaget.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

4. **Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun** anser att bestämmelsen om utfartsförbud bör förtydligas så det framgår om bestämmelsen enbart gäller för fordonstrafik eller för all passage över gränsen (till exempel gående). Vidare påpekar myndigheten att traktnamnet Bo saknas i grundkartan.

Planenhetens kommentar: Synpunkterna noteras. Utfartsförbudets formulering har justerats för att tydliggöra att bestämmelsen gäller för fordonstrafik. Grundkartan har justerats så att traktnamnet Bo syns på plankartan.

5. **Nacka energi AB** har inga synpunkter på planförslaget.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

6. **Södertörns brandförsvarsförbund** framför att de tidigare yttrat sig i ärendet och då inte hade någon synpunkt. Södertörns brandförsvarsförbund har inget att erinra.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

7. **Trafikförvaltningen Region Stockholm** har ingen erinran mot planförslaget.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

8. **Nacka vatten och avfall AB** har följande synpunkter på dagvattenutredningen:

- Beräkningen av reducerad area samt ökade dagvattenflöden stämmer inte varför beräkningarna behöver revideras. Det kan påverka magasinvolymen.
- Information om antalet förbindelsepunkter för fastigheten stämmer inte.
- Nacka vatten och avfall AB behöver ytterligare underlag för att kunna bedöma huruvida dagvattenledningar i Boovägen kan hantera den flödesökning som ombyggnaden innebär.
- Sågsjön, som enligt dagvattenutredningen inte är en vattenförekomst, är en vattenförekomst.
- Dagvattenutredningen behöver kompletteras med dagvattenhantering på allmän platsmark eftersom det ingår i planområdet.
- Färgmarkering (grönt och rött) i figur 8 och figur 9 i dagvattenutredningen överensstämmer inte med resultatet av föroreningshalter/mängder.
- Det är inte tydligt vilket typ av magasin (rör- eller kassetmagasin) som rekommenderas.
- Beskrivningen av fastighetsägarens ansvar inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten är otydligt.

Planenhetens kommentar: Synpunkterna noteras. Beräkningarna för reducerad area samt dagvattenflöden har justerats vilket innebär en mindre justering av magasinvolym. Fördröjning i rörmagasin föreslås för den flödesökning som tillbyggnaden ger upphov till. Kapaciteten i dagvattenledningar i Boovägen får bedömas senare vid detaljprojektering, dialog om detta har förts med Nacka vatten och avfall AB. Information om förbindelsepunkter på fastigheten har ändrats i dagvattenutredningen.

Planenheten delar inte Nacka vatten och avfalls uppfattning om att Sågsjön i Nacka kommun är en vattenförekomst. Någon sådan information finns inte i VISS (Vatteninformationssystem Sverige).

Eftersom allmän platsmark endast ingår för att reglera utfartsförbud och bekräfta befintliga förutsättningar i planändringen bedömer planenheten att en beskrivning av dagvattenhanteringen på allmän platsmark inte är nödvändig. Färgmarkering i figur 8 och 9 i dagvattenutredningen har åtgärdats. Dagvattenutredningen har tydliggjorts avseende typ av fördröjningsmagasin samt avseende information om fastighetsägarens ansvar inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.

Synpunkter inkomna efter granskningstidens utgång

9. **Trafikverket** har ingen erinran mot planförslaget.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

Justeringar efter granskning

Efter granskningen har följande justeringar av planförslaget gjorts:

- Bestämmelse om utfartsförbud har justerats från *Utfartsförbud till Körbar in- och utfart får inte finnas.*
- Egenskapsbestämmelse om skydd mot störning (m₂) har justerats.
- Egenskapsbestämmelse om villkor för lov avseende marklov har tagits bort.
- Egenskapsbestämmelse om villkor för lov avseende bygglov (a₂) har tagits bort.

Mindre justeringar och tillägg angående skyfall, dagvatten och markföroreningar har gjorts i planbeskrivningen. Dagvattenutredningen har uppdaterats.

Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef Nacka

Carl Arvidsson
Planarkitekt