

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

2017-11-22

Dnr MSN 2016/163

Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Ändring av del av detaljplan 20 (Dp 20) för fastigheten Mensättra 29:1, Värmdövägen 772, i Boo, Nacka kommun

Sammanfattning

Planen syftar till att möjliggöra avstyckning av fastigheten Mensättra 29:1. Genom planändringen utgår de fastighetsbestämmelser fastställda 1991 som omöjliggör delning av fastigheten (akt 0182K-91/116). Planändringen innebär ingen ändring av minsta tillåtna tomtstorlek. Fastighetens huvudbyggnad har en veranda som bedöms vara kulturhistoriskt värdefull och föreslås beläggas med rivningsförbud. Genom planändringen åtgärdas även planstridighet för fastighetens huvudbyggnad genom att våningsbestämmelserna och höjdbestämmelsen utgår och ersätts med en högsta tillåtna nockhöjd.

Sex stycken remissinstanser och ägarna till en av planområdets angränsande fastigheter har inkommit med synpunkter på detaljplaneförslaget. Länsstyrelsen informerar om att det enbart kan finnas en detaljplan för ett område, Nacka Vatten och Avfall har synpunkter på omhändertagande av dagvatten samt distribution av VA till de tillkommande fastigheterna och Skanova AB informerar om att part som initierar exploatering som innebär undanflyttningsåtgärder eller åtgärder för skyddande av telekablar kommer behöva bekosta åtgärden. Natur- och Trafiknämnden har synpunkter som berör utfartsförbud. Boo Hembygdsförening har synpunkter berörande verandans bevarandevärde och Boo Miljö- och naturvänner har synpunkter på att ett helhetsgrepp för området istället ska tas, samt att en naturvärdesinventering bör göras.

Fastighetsägarna till Backeböl 9:7 har synpunkter på att planförslaget kommer leda till värdeminskning på deras fastighet på grund av ökad insyn, förlorad enskildhet och förlorad utsikt. De framför att planförslaget även kommer innebära försämrad luft och miljö och förhöjd ljudnivå.

Synpunkterna har föranlett följande ändringar av planförslaget: tillkommande utfartsförbud längs Gösta Ekmans väg, 0-20 meter från korsningen Värmdövägen-Gösta Ekmans väg, tillkommande område där marken endast får förses med komplementbyggnad 0-6 meter från fastighetsgränsen mot fastigheten Backeböl 9:7, samt mindre redaktionella justeringar på plankartan och i planbeskrivningen.

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

Planförslagets syfte och innehåll

Planen syftar till att möjliggöra avstyckning av fastigheten Mensättra 29:1. Genom planändringen utgår de fastighetsbestämmelser fastställda 1991 som omöjliggör delning av fastigheten (akt 0182K-91/116). Planändringen innebär att huvudbyggnaden blir planenlig genom att vånings- och höjdbestämmelserna (I) och (v₂) tas bort och ersätts av högsta tillåtna nockhöjd. Planändringen innebär ingen ändring av minsta tillåtna tomtstorlek, men möjliggör avstyckning. Rivningsförbud (r) för huvudbyggnadens veranda tillkommer. Ett utökat område norr om huvudbyggnaden som inte får bebyggas tillkommer för att säkerställa verandans exponering mot Värmdövägen.

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 21 augusti 2017. Samrådstiden varade mellan den 23 augusti 2017 och den 13 september 2017, sammanlagt 3 veckor.

Yttranden under samråd

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Södertörns brandförsvärsförbund
- Ellevio AB
- Vattenfall Eldistribution AB
- Fortum Värme
- Lantmäterimyndigheten
- Trafikverket

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen
- Nacka Vatten och Avfall
- Skanova AB
- Natur- och trafiknämnden
- Boo Hembygdsförening
- Boo Miljö- och naturvänner

Yttranden har även inkommit från ägare till två av planområdets angränsande fastigheter. Fastighetsägarna har ingen erinran, och har godkänt förslaget.

Efter samrådstiden har synpunkter inkommit från ägarna till en av planområdets angränsande fastigheter.

Inkomna synpunkter

Synpunkter i inkomna yttranden redovisas nedan i sammanfattad och förkortad form med planenhetens kommentarer, om inget annat anges.

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder

1. **Natur- och trafiknämnden** påpekar att det är önskvärt att utfartsförbudet längs Värmdövägen kvarstår med föreslagen planändring och kompletteras med utfartsförbud längst Gösta Ekmans väg närmast korsningen med Värmdövägen. Utan utfartsreglering finns det risk för att nya utfarter tillskapas på olämpliga platser och ger negativa konsekvenser för trafiksäkerheten.

Planenhetens kommentar: Planförslaget kompletteras med utfartsbestämmelse på Gösta Ekmans väg, 0-20 meter från korsningen Värmdövägen-Gösta Ekmans väg. Gällande utfartsförbud mot Värmdövägen ligger kvar, och ändras inte genom planändringen.

Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

2. **Länsstyrelsens** yttrande återges nedan i sin helhet.

Länsstyrelsen har mottagit rubricerad detaljplan för samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, standardförfarande. Syftet med ändringen är att möjliggöra avstyckning av fastigheten Mensättra 29:1, genom att de tidigare fastighetsindelingsbestämmelserna utgår. Genom planändringen åtgärdas även planstridighet för fastighetens huvudbyggnad.

För närvarande har Länsstyrelsen inga synpunkter på planförslaget enligt 5 kap. 14 § PBL. Länsstyrelsen vill dock påminna om att det enligt Boverket bara kan finnas en detaljplan för ett geografiskt område. Det går därför inte att göra ändringsplaner, tilläggsplaner eller liknande som ska gälla/läsas tillsammans med den ursprungliga planen. Det innebär att ändringar ska göras i den ursprungliga planen vid en ändring av detaljplan. Mer information om ändring av detaljplan finns på Boverkets temadel i PBL, Kunskapsbanken.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar informationen.

3. **Nacka Vatten och Avfalls** yttrande återges nedan i sin helhet.

Fastigheten har idag servisledningarna framdragna men är inte ansluten till LTA-systemet i Värmdövägen. Kommande fastigheter kommer behöva egna förbindelsepunkter, alternativt behövs en gemensamhetsanläggning som i sin tur distribuerar VA till de olika fastigheterna. Lokalt omhändertagande av dagvatten inom avstyckningarna samt stamfastigheten gäller. När förbindelsepunkter för vatten och spillvatten upprättats kommer fastigheterna faktureras enligt vid den tidpunkten gällande VA-taxa.

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar informationen.

4. **Skanova AB** har luftledningar inom detaljplaneområdet som försörjer befintlig byggnad samt grannfastigheten. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar informationen.

5. **Boo Hembygdsförening** har ingen erinran mot avstyckning av fastigheten enligt förslaget. Föreningen anser att huvudbyggnaden som är byggd med timmerplank i spannet 1870-1890 har ett visst bevarandevärde, men ser inget bevarandevärde i verandan som påspikats av nuvarande ägare under 1950-1960-talet och utgör en dålig kopia av vad som var tidstypiskt för hus byggda före och i början av 1900-talet. Som komplettering till yttrandet har föreningen bifogat ett foto som visar Hermesgården i sitt ursprungliga utförande.

Planenhetens kommentar: Historisk bild är tagen från sydöst och ger således ingen vägledning huruvida det funnits en veranda åt norr eller inte. Verandans pärlspont och snickerier samt fönsterspröjsar har den detaljeringsgraden och utförande som är typiskt för 1800-talets slut. Under huvudbyggnadens eternitplattor, finns motsvarande pärlspont bevarad. Av allt att döma har man moderniserat den gamla byggnaden på 1950-talet, klätt in pärlsponten med eternitplattor. Däremot har man lämnat verandan i sitt dåvarande skick. Att man under 1950-talet skulle dölja huvudbyggnadens pärlspont och samtidigt bygga en veranda i traditionell pärlspont är osannolikt. Under 1950-talet bekläddes vanligen gammal pärlspont med platta skivmaterial för att ge ett mer modernt uttryck.

6. **Boo Miljö- och Naturvänner** anser att hela detaljplaneområdet ska utredas i ett sammanhang, och att enskilda fastigheter inte ska ges styckningsrätt. Föreningen påpekar att flera fastigheter är så stora att en styckning till tomtstorlek om minst 1200 kvadratmeter skulle vara möjlig. Föreningen framhåller att ingen naturvärdesinventering gjorts trots att området innehåller stora tomter med mycket trädbevuxen naturmark. Föreningen anser att en naturvärdesinventering borde vara en självklarhet då fastighetens tomtmark stått orörd länge. Föreningen framför vidare att planförslaget saknar skyddsbestämmelser för vegetation och mark. Man framhåller att utökad prickmark mot Gösta Ekmans väg, n-markeringar för skyddsvärda träd, allmän lovplikt för fällning av träd med diameter mer än 15 cm, bestämmelser som motverkar sprängningar etc bör utredas, och att det är oacceptabelt att ingen inventering härom gjorts. Föreningen framför avslutningsvis att det måste utredas om flerfamiljshus ska tillåtas i villaområdena. Föreningen motsätter sig med ovan anförda synpunkter den föreslagna detaljplaneändringen.

Planenhetens kommentar: Som huvudregel utreds områden i ett sammanhang, men då enstaka fastigheter avviker mot strukturen och då tomten är lämplig kan det bli aktuellt att planlägga enskilda fastigheter. Varken under samråd eller genom planbesked har önskemål

om avstyckning framförts från omkringliggande fastighetsägare. Planarbetet bekostas av fastighetsägaren av den aktuella fastigheten, vilket regleras i ett planavtal.

I gällande detaljplan, som fortsätter att gälla, skyddas varken träd, mark eller vegetation inom fastigheten. Planändringen, som utgör ett tillägg till gällande detaljplan, möjliggör bland annat avstyckning av fastigheten och föranleder inte en ny bedömning i skyddshänseende. Enligt gällande plan får ny bebyggelse uppföras minst 4,5 meter från tomtgräns. För fastigheten gäller en q-bestämmelse som stadgar att ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.

I planarbetet har det prövats huruvida aktuell fastighet kan avstyckas, i enlighet med planuppdraget. En utredning om flerfamiljshus ska tillåtas i villaområdena ligger utanför syftet med uppdraget, och prövas således inte i planprocessen.

Inkomna synpunkter från till planområdet angränsande fastighetsägare

Detaljplaneförslaget prövades att bedrivas som ett begränsat standardförfarande. Ett begränsat standardförfarande kan tillämpas om planförslaget berör en åtgärd med mindre betydelse, med en liten samrådsrets och om samtliga i samrådsretsen godkänner planförslaget. Om så är fallet, utgår granskning och samrådsredogörelse och istället upprättas ett granskningsutlåtande som ligger till grund för antagandebeslut.

Följande fastighetsägare hade ingen erinran och godkände detaljplaneförslaget:

En ägare av **fastigheten Backeböl 9:3**

Ägaren av **fastigheten Mensättra 1:1**

Det är flera fastighetsägare som inte godkänner förslaget och därför kan detaljplaneförslaget inte bedrivas som ett begränsat standardförfarande.

Synpunkter inkomna efter samrådstidens utgång

Fastighetsägarna till Backeböl 9:7 anser att planförslaget kommer leda till värdeminskning av deras fastighet på grund av ökad insyn och förlorad enskildhet, förlorad utsikt på grund av eventuell tillkommande bebyggelses höjd samt att nedfällning av träd och buskar kommer försämra miljön och luften och släppa igenom avgaser. De framför även att planförslaget kommer innebära en förhöjd ljudnivå, dels genom ökad ljudnivå från nytillkomna fastigheter, dels på grund av störningar under byggnationen. Nedfällning av grönskan kommer innebära att trafiken framhävs och blir starkt störande.

Planenhetens kommentar. I gällande detaljplan, detaljplan 20, anges högsta tillåtna byggnadshöjd för huvudbyggnad och inte nockhöjd. Gällande detaljplan anger att en våning och en suterrängvåning får anordnas i hela planområdet. Tillåten byggnadshöjd är 4 meter och 6 meter på den sida suterrängvåning anordnas. Våningsbestämmelserna som idag gäller för fastigheten och omkringliggande fastigheter kan ge en nockhöjd som motsvarar en tvåvåningsbebyggelse. I avvägningen mellan befintlig fastighets möjlighet att utveckla sin fastighet i förhållande till den förlorade enskildheten och ökade insynen för fastigheten Backeböl 9:7, bedömer planenheten att nockhöjden är rimlig. Att reglera nockhöjd istället för byggnadshöjd innebär att byggnadens volym kan bli större i höjd och därför innebära ökad insyn. Därför föreslås ett respektavstånd till fastighetsgränsen mot angränsande

fastighet Backeböl 9:7, om 6 meter, inom vilket marken endast får förses med komplementbyggnad. Byggnader ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns.

Ändringar efter samråd

Synpunkterna i samrådet har föranlett följande ändringar av planförslaget:

- Tillkommande utfartsförbud längs Gösta Ekmans väg, 0-20 meter från korsningen Värmdövägen-Gösta Ekmans väg.
- Område där marken endast får förses med komplementbyggnad tillkommer 0-6 meter från fastighetsgränsen mot fastigheten Backeböl 9:7, i planområdets sydöstra del.
- Redaktionella justeringar i planbeskrivning och på plankarta.

Planenheten

Nina Åman
Planchef

Ida Larsson
Planarkitekt