

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

2019-02-04

Dnr MSN 2017/181
Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Ändring av detaljplan (DP536), för del av Velamsund, Sångfågelvägen m.fl. vägar inom Riset (Område B) i Boo Nacka kommun

Sammanfattning

Syftet med ändringen av detaljplan för del av Velamsund Sångfågelvägen m.fl. vägar inom Riset (DP536) är att begränsa antalet lägenheter per huvudbyggnad alternativt per fastighet. Planändringen innebär att det för merparten av fastigheterna inom området införs en bestämmelse som reglerar att högst två bostadslägenheter får inrymmas per huvudbyggnad. För fastigheter vars huvudbyggnader fått bygglov för fler än två bostadslägenheter införs särskilda bestämmelser för att dessa inte ska bli planstridiga.

Yttranden har inkommit från åtta remissinstanser. Länsstyrelsen anser att planbeskrivning tydligare bör redovisa för vad pågående genomförandetid innebär för fastighetsägare i planområdet. Länsstyrelsen anser även 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 samt att planens syfte bör revideras så att de generella bestämmelserna samt särskilda bestämmelser i planförslaget ryms inom det. De övriga remissinstanserna ställer sig positiva till ändringen. Synpunkter har även inkommit från ägarna till en av planområdets cirka 130 fastigheter. Ingen av fastighetsägarna i planområdet motsätter sig planändringen.

Synpunkterna i granskningen har föranlett följande justeringar av planförslaget;

- Detaljplanens syfte har förtydligats.
- Redogörelse för vad den pågående genomförandetiden innebär för fastighetsägare har förts in i planbeskrivningen.
- Illustrationsplan har tagits fram som visar fastigheter med särskilda bestämmelser inom planområdet för att tydliggöra vilka fastigheter som får särskilda bestämmelser.

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

Planförslagets syfte och innehåll

Syftet med ändring av detaljplan för del av Velamsund Sångfågelvägen m.fl. vägar inom Riset (DP536) är att begränsa antalet lägenheter per huvudbyggnad alternativt per fastighet. Planändringen innebär att det för merparten av fastigheterna inom området införs en bestämmelse som reglerar att högst två bostadslägenheter får inrymmas per huvudbyggnad. För fastigheter vars huvudbyggnader fått bygglov för fler än två bostadslägenheter införs särskilda bestämmelser för att dessa inte ska bli planstridiga.

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 brandförsvär

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

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

Synpunkter har även inkommit från ägarna till en av planområdets cirka 130 fastigheter.

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 vattenområden 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.

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 536 går genomförandetiden ut år 2020. 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.

Övriga synpunkter/frågor av betydelse för planens genomförbarhet

Planbestämmelser

Den föreslagna ändringen innebär att planbestämmelser som reglerar antal bostadslägenheter införs. Generellt gäller högst två bostadslägenheter per huvudbyggnad men för vissa fastigheter regleras istället antal bostadslägenheter per fastighet. Planbestämmelsen för dessa fastigheter innebär att högst fyra bostadslägenheter får inrymmas per fastighet, tre i huvudbyggnad och en i komplementbyggnad.

Länsstyrelsen anser att undantagsbestämmelsen för vissa fastigheter bör ses över. Planbestämmelsen strider mot detaljplanens syfte som anges vara att reglera antal bostadslägenheter per huvudbyggnad, inte per fastighet. Därutöver finns det redan reglerat i 9 kap. 4 § punkt a PBL att ett komplementsbostadshus som uppförs enligt denna paragraf enbart får innehålla en bostad. Kommunen bör undvika att reglera i detaljplan sådant som redan finns reglerat i gällande lagstiftning.

Behovsbedömning/undersökning

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

Planenhetens kommentar.

Planändringens syfte har förtydligats. 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.

Fastighet Velamsund 1:204 består av ett flerfamiljshus med fyra lägenheter och ett komplementbostadshus. Med anledning av dessa förutsättningar är 9 kap. 4 § punkt a PBL inte tillämplig.

2. **Sjöfartsverket** anser att förslaget inte kommer att påverka sjöfartsverket negativt och har där med inget att erinra, men har nedan redovisat information och allmänna synpunkter.

Av handlingarna framgår det inte var de aktuella fastigheterna är planerade, Sjöfartsverket svarar därav generellt. Anpassning av bostäder som planeras att ligga mot farled eller ett vattenområde med sjötrafik bör utföras så att boendet inte kommer att störas av fartygstrafiken, vilket på sikt annars skulle kunna leda till klagomål och krav på inskränkningar för sjöfarten. Sjöfartsverket kommer inte att tillstyrka någon ytterligare fartbegränsning eller annan inskränkning i användandet av farleden. All belysning inom planområdet utformas så att den inte verkar bländande för sjötrafiken eller påverkar funktionen på de ljuspunkter som är avsedda för säker navigation. Detta gäller även arbetsbelysning under anläggningsfasen.

Planenhetens kommentar.

Planändringen avser hela området Velamsund Sångfågelvägen m.fl. vägar inom Riset (Område B) i Boo (DP536) och innebär en begränsning av tillkommande bebyggelse jämfört med den nu gällande detaljplanen. Inga nya fastigheter tillkommer.

3. **Natur- och trafiknämnden** ställer sig positiv till att planens intention klargörs så att utbyggnaden och användningen av kommunala anläggningar kan genomföras som planerat. I planbeskrivningen ska framgå att parkeringsplatser ska 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.

En konsekvens av planförslaget är att begränsningen av antalet lägenheter kommer påverka antalet parkeringsplatser för nybyggnationer. I detaljplan DP536 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.

4. **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 minska 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 bostadslägenheter per huvudbyggnad som avser villabebyggelse

5. **Nacka miljövrådsråd** 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 Miljövrådsråd 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 bostadslägenheter per huvudbyggnad som avser villabebyggelse

Inkomna synpunkter från fastighetsägare inom planområdet

1. **Ägarna till fastigheten Velamsund 1:200** ställer sig positiva till förslaget om en ändring av detaljplanen som begränsar antalet bostadslägenheter i huvudbyggnad till två. Om ändringen inte görs hotas områdets karaktär och rådande bebyggelsemönster, vilket strider mot ett av detaljplanens huvudmål.

Planenhetens kommentar:

Planenheten noterar fastighetsägarnas yttrande.

Ändringar efter samråd

Synpunkterna i granskningen har föranlett följande justeringar av planförslaget;

- Detaljplanens syfte har förtydligats.
- Redogörelse för vad den pågående genomförandetiden innebär för fastighetsägare har förts in i planbeskrivningen.
- Illustrationsplan har tagits fram som visar fastigheter med särskilda bestämmelser inom planområdet för att tydliggöra vilka fastigheter som får särskilda bestämmelser.

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Tim Kahlbom
Planarkitekt