

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

2019-02-06

Dnr MSN 2017/183

Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Ändring av detaljplan (DP541) för Vikingshillsvägen i Boo, Nacka kommun

Sammanfattning

Syftet med ändringen 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 planbeskrivningen tydligare bör redovisa vad pågående genomförandetid innebär för fastighetsägare i planområdet. Länsstyrelsen anser även att planbeskrivningen bör redogöra varför ändringen är nödvändig enligt 4 kap. 39 § PBL. Länsstyrelsen lyfter också att en ny plankarta bör upprättas för att uppfylla tydlighetskravet. Övriga remissinstanser ställer sig positiva till ändringen. Synpunkter har även inkommit ägarna till två av planområdets cirka 37 fastigheter. Ingen fastighetsägare motsätter sig planändringen.

Efter samrådet har planförslaget justerats. Dels har detaljplanens syfte justerats i planbeskrivningen, dels har beskrivningen utvecklats med en tydligare redogörelse av vad den pågående genomförandetiden innebär för fastighetsägare. Vidare har en illustrationsplan tagits fram som visar vilka som får särskilda bestämmelser. Två fastigheter har ytterligare fått särskilda bestämmelser i enlighet med gällande bygglov för fastigheterna.

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

Planförslagets syfte och innehåll

Syftet med ändringen av detaljplan för Vikingshillsvägen (DP541) är att begränsa antalet lägenheter per huvudbyggnad alternativt 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 lättryckavloppssystemets 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

- Stockholm Exergi
- Nacka vatten och avfall
- Södertörns brandförsvarsförbund

Följande remissinstanser och föreningar har synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen
- Sjöfartsverket
- Natur- och trafiknämnden, Nacka kommun
- Boo Miljö- och Naturvänner
- Nacka miljövårdsråd

Synpunkter har även inkommit från ägarna till två av planområdets cirka 37 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 541 går genomförandetiden ut år 2028. 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. 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. **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 Vikinghillsvägen, DP 541, i Boo 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. En liten del av planen, naturmark, ligger inom Velamsunds naturreservat. Den del av planen som sammanfaller med naturreservatet bör upphävas för att undvika dubbelreglering av området.

Planenhetens kommentar:

Planändringen avser att begränsa antalet lägenheter per huvudbyggnad. Att upphäva en del av detaljplanen ryms därför inte inom uppdraget för planändringen.

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 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.

5. **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 tomt.

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

6. **Ägarna till fastigheterna Velamsund 14:18 och Velamsund 14:94** ställer sig positiva till ändringen av detaljplanen i området givet att fastigheterna Velamsund 14:18 och Velamsund 14:94 omfattas av särskilda bestämmelser om fyra lägenheter per huvudbyggnad, enligt det bygglov som vunnit laga kraft för fastigheterna. Ägarna har påbörjat markarbeten på båda fastigheterna.

Planenhetens kommentar:

Planenheten noterar fastighetsägarens synpunkt och har ändrat planbestämmelserna så att angivna fastigheter får särskilda bestämmelser i enlighet med gällande bygglov för fastigheterna.

Ändringar efter samråd

Efter samrådet har följande justeringar av planförslaget gjorts;

- Detaljplanens syfte har justerats i planbeskrivningen.
- Redogörelse för vad den pågående genomförandetiden innebär för fastighetsägare har förts in i planbeskrivningen.
- Illustrationskarta har tagits fram som visar fastigheter med särskilda bestämmelser inom planområdet för att tydliggöra vilka fastigheter som får särskilda bestämmelser.
- Fastigheterna Velamsund 14:18 och Velamsund 14:94 har fått särskilda bestämmelser i enlighet med gällande bygglov för fastigheterna.
- Bestämmelsen för fastigheten Velamsund 1:192 har justerats.
- Bestämmelsen för fastighet Velamsund 1:167 har justerats.

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Felicia Liabäck Löwstett
Planarkitekt