

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

2019-04-18 kompletterad 2019-05-08

Dnr MSN 2018/91

Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Ändring av detaljplan för del av Tollarehöjden (Tollare berg) fastigheten Tollare I:384 och del av Tollare I:16 i Boo, Nacka kommun

Sammanfattning

Planområdet är beläget inom Tollare exploateringsområdets östra del och gränsar till Tollarevägen och Tollaretunnelns södra mynning. Planen omfattar fastigheten Tollare 1:384 och en mindre del av fastigheten Tollare 1:16.

Gällande detaljplans kvartersmark och byggrätter för bostadshusen i kvarterets nordöstra del överensstämmer inte helt med Tollare naturreservats avgränsning. Planändringens syfte är att ändra kvartersgränsen och bostadshusens byggrätter för att undvika intrång i naturreservatet.

Under granskningstiden framförde Lantmäterimyndigheten synpunkter på plankartans information om grundkartan. Lantmäterimyndigheten ansåg vidare att en ny detaljplan borde upprättats, som inte avses läsas tillsammans med gällande detaljplan, eftersom ändamålet för markanvändningen inom delar av området ändrats.

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

Planförslagets syfte och innehåll

Gällande detaljplans kvartersmark och byggrätter för bostadshusen i kvarterets nordöstra del överensstämmer inte helt med Tollare naturreservats avgränsning. Planändringens syfte är att ändra kvartersgränsen och bostadshusens byggrätter för att undvika intrång i naturreservatet. Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen, program för Tollareområdet och gällande detaljplans syfte.

Sammantaget ger planen utrymme för drygt 90 lägenheter samt 4 radhuslägenheter, vilket motsvarar det antal bostäder som möjliggörs enligt gällande plan. Enligt exploateringsavtalet

mellan Bonava Sverige AB och kommunen ska flerbostadshusen upplåtas med hyresrätt medan radhusen får fri upplåtelseform.

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

Bakgrund

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 26 september 2018, § 210, om planuppdrag. Samråd skedde mellan den 28 januari och den 18 februari 2019. En samrådsredogörelse upprättades den 11 mars 2019. Beslut om att skicka ut planförslaget på granskning fattades av planchefen på delegation den 12 mars 2019. Granskningstiden varade mellan den 13 mars och den 3 april 2019, sammanlagt 3 veckor.

Yttranden under granskning

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Lantmäterimyndigheten
- Vattenfall Eldistribution AB

Inkomna synpunkter

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

Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

1. **Lantmäterimyndigheten** saknar uppgifter på plankartans upplysningstext om grundkartans upprättandedatum samt ansvar för kartan. Grundkartan bör ej vara äldre än tre månader. Lantmäterimyndigheten anser att i stället för en planändring borde en ny detaljplan ha upprättats, som inte ska läsas tillsammans med gällande detaljplan, eftersom ändamålet för markanvändningen inom delar av området ändrats.

Planenhetens kommentar. Plankartans upplysningsdel har kompletterats med uppgifter om datum för grundkartans upprättande och namn på ansvariga handläggare. Efter grundkartans upprättandedatum har ingen förändring inom eller i anslutning till området skett. Planförslaget överensstämmer med gällande detaljplans syfte, innebär inte någon utökad byggrätt och har anpassats till gällande gräns för naturreservatet. Planändringens karta redovisar både kvarstående bestämmelser enligt dp 534 och nya bestämmelser till följd av ändringen. Kartan redovisar därmed på ett tydligt sätt vilka bestämmelser som kommer att gälla efter planändringen. En planändring har därmed bedömts som ett lämpligt förfarande.

2. **Vattenfall Eldistribution AB** önskar få rättelse i planbeskrivning av företagsnamnet, till Vattenfall Eldistribution AB.

Planenhetens kommentar. Planbeskrivningen har justerats med korrekt företagsnamn.

Synpunkter inkomna efter granskningstidens utgång

3. **Natur- och trafiknämnden** påpekar att nämndens tidigare förslag om att upphäva detaljplanen inom naturreservatet inte bemötts så att denna mark inom planområdet inte omfattas av planbestämmelser. De delar där kvartersgräns ligger i direkt kontakt med reservatsgräns innebär, enligt nämndens bedömning, att påverkan på naturreservatet kommer att ske i samband med utbyggnad.

Planenhetens kommentar: Nämndens synpunkter har behandlats i samrådsredogörelsen. Inom naturmarken som även omfattar delar av reservatsområdet har planbestämmelsen om krav på marklov för trädfällning tagits bort. Angränsande del av reservatet är planlagt som NATUR, varför även föreliggande planförslag givits denna användning. Den planlagda naturmarken strider inte mot reservatsföreskrifterna.

Naturreservatet och del av kvartersmarken inom planförslaget ligger inom det elektriska kraftledningsområdet. Inom området finns endast lågväxande vegetation. De luftburna kraftledningarna kommer att tas bort och markförläggas i ett nytt läge strax söder om de befintliga ledningarna. Reservatsföreskrifterna medger detta intrång. Flyttningen av ledningarna kommer att medföra relativt stora markarbeten inom reservatet och kvartersmarken. Ledningsarbeten planeras att sammanfalla med byggstarten för bostadsbebyggelsen, varför påverkan inom dessa delar inte går att undvika.

Justeringar efter granskning

Synpunkterna i granskningen har föranlett följande justeringar av planförslaget:

- Grundkartan har kompletterats med upprättandeuppgifter
- Planbeskrivningen justeras med korrekta företagsnamn

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Tord Runnäs
Planarkitekt