

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

2021-05-21

Dnr MSN 2020/30

Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för fastigheten Björknäs 10:124 m.fl., Ljungrisvägen 1 i Boo, Nacka kommun

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en avstyckning av fastigheten Björknäs 10:124, för uppförande av ytterligare en huvudbyggnad för bostad. Ett ytterligare syfte är att säkerställa att ny bebyggelse anpassas till naturvärdena inom fastigheten. På grund av bestämmelse i gällande detaljplan om hur många fastigheter kvarteret får innehålla, behöver även fastigheten Björknäs 10:123 och fastigheten Björknäs 10:118 ingå i planområdet, trots att ingen större förändring föreslås inom dessa fastigheter.

Granskning hölls 25 mars 2021 till 15 april 2021. Under granskningen inkom 5 yttranden, varav 2 från privata fastighetsägare inom planområdet. De två fastighetsägare vars fastigheter ingår i planområdet är negativa till att detaljplanen inte möjliggör avstyckning även för fastigheten Björknäs 10:118.

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten i Nacka kommun samt Nacka vatten och avfall (NVOA) har ingen erinran mot planförslaget. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Efter granskningen har följande justeringar gjorts:
Information om lätttryckavloppssystem har lagts till i planbeskrivningen på sida 10 och 14.

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

Planförslagets syfte och innehåll

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en avstyckning av fastigheten Björknäs 10:124, för uppförande av ytterligare en huvudbyggnad för bostad. Ett ytterligare syfte är att säkerställa att ny bebyggelse anpassas till naturvärdena inom fastigheten. För fastigheterna Björknäs 10:123 och Björknäs 10:118 föreslås ingen större förändring av markanvändningen, utan planbestämmelserna har anpassats till gällande detaljplan.

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

Bakgrund

Beslut om att skicka ut förslaget på granskning fattades av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 17 mars 2021. Granskningstiden varade mellan den 25 mars 2021 och 15 april 2021, sammanlagt 3 veckor. Information sattes upp i stadshusets utställningshall. Information om granskningen fanns även som en nyhet på kommunens hemsida under ”Här planerar och bygger vi”. Underrättelse om granskning anslogs på kommunens digitala anslagstavla.

Planförslaget var utsänt på samråd mellan december 2020 och januari 2021, sammanlagt 6 veckor för fastighetsägare. Samrådstiden förlängdes för remissinstanserna mellan den 2 och den 15 februari 2021, på grund av att de inte fått ta del av handlingarna under samrådstiden i december-januari. Inkomna synpunkter från samrådet sammanfattades och bemöttes i en samrådsredogörelse, daterad 19 februari 2021. Under samrådet inkom 6 yttranden, varav 4 från privata fastighetsägare. De privata fastighetsägarna var sammantaget positiva till att fastigheten Björknäs 10:124 får styckas. Tre av fastighetsägarna önskade få stycka av den egna fastigheten. De två fastighetsägare vars fastigheter ingår i planområdet var negativa till att detaljplanen inte möjliggör avstyckning även för fastigheten Björknäs 10:118. Länsstyrelsen och lantmäterimyndigheten i Nacka kommun hade ingen erinran mot planförslaget. Länsstyrelsen delade kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Inkommande synpunkter under samrådet föranledde bland annat förtydliganden av plankartans bestämmelser om placering, samt att bestämmelse om fällningsförbud för ett träd togs bort. I planbeskrivningen förtydligades syftet och uppgifter angående byggnadsarealer samt planområdets areal justerades. Texter under rubrikerna ”Sociala konsekvenser” respektive ”Ekonomiska konsekvenser” justerades.

Yttranden under granskning

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen
- Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun
- Nacka vatten och avfall

Synpunkter har även inkommit från ägarna till två stycken av planområdets tre 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

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

Planenhetens kommentar

Planenheten noterar informationen.

2. Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun

Vid granskning av planens handlingar daterade februari 2021 har lantmäterimyndigheten inget att erinra.

Planenhetens kommentar

Planenheten noterar informationen.

3. Nacka vatten och avfall AB har ingen erinran men upplyser om att lätttryckavloppssystem samt att lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) ska observeras.

Planenhetens kommentar:

Information om att området använder lätttryckavloppssystem har lagts till i planbeskrivningen under rubrikerna Teknisk försörjning, sida 10 och Vatten och spillvatten, sida 14.

Planenheten är medveten om att dagvattenhantering är en viktig fråga. LOD säkras i plankartan genom bestämmelserna b1 och b2.

b₁ *Dagvattenåtgärder inom kvartersmark ska utformas så att regn med minst 10 mm regndjup kan fördröjas*

b₂ *Endast 30% av markytan får hårdgöras*

Inkomna synpunkter från fastighetsägare inom planområdet

1. Ägarna till fastigheten Björknäs 10:118

Avstyckningsmöjlighet

Fastighetsägarna till fastigheten Björknäs 10:118 anser att planen ska ändras så att minsta tomtstorlek ska vara 1400 kvm för hela kvarteret, vilket omfattar de tre fastigheterna inom planområdet, samt att 10:118 ska beviljas styckning med samma bestämmelse om bebyggande som 10:124. De menar att Lilla Björknäs har

omvandlats från ett fritidshusområde till ett villaområde där storleken på de flesta fastigheterna är mellan 700 och 3 000 kvm.

Som argument för avstyckning av den egna fastigheten framför de att den enbart är 92 kvadratmeter mindre än fastigheten Björknäs 10:124, att topografin är likartad, att möjligheterna till angöring är likartade samt skillnaden i yta av så kallad prickmark (mark som inte får förses med byggnad) inte utgör ett problem med hänvisning till bygglov för grannfastigheten Björknäs 10:119. De anför även att en styckning av enbart fastigheten Björknäs 10:118 inte medför någon belastning på infrastruktur för vatten och avlopp eller gator.

Skäl till beslut

Fastighetsägarna efterfrågar på vilka grunder beslutet om styckning av fastigheten Björknäs 10:124 har tagits.

Likställighetsprincipen

Fastighetsägarna menar att kommunen bortser från likställighetsprincipen i kommunallagen då de inte tillåter även fastigheten Björknäs 10:118 att styckas av. Vidare framför de att de tolkar kommunallagens likställighetsprincip som att kommunen har två alternativ till beslut: antingen att godkänna styckning av både fastigheten Björknäs 10:124 och fastigheten Björknäs 10:118, eller att göra en översyn över möjligheten till avstyckningar inom hela Lilla Björknäs.

Planenhetens kommentar.

Aktuellt planförslag utgår från den lämplighetsbedömning som gjorts under planprocessen.

Vad gäller avstyckningsmöjlighet samt skäl till beslut vidhåller planenheten de svar som gavs i samrådsredogörelsen.

Vad gäller likställighetsprincipen gör kommunen ett förtydligande av dess innebörd.

Avstyckningsmöjlighet

Regleringen i detaljplanen utgår från planuppdraget, detaljplanens syfte och de olika förutsättningar som finns på respektive fastighet.

När det gäller kommunens bedömning av vilken fastighetsindelning som är lämplig har kommunen relativt stor frihet att göra bedömning inte bara utifrån fastighetens storlek. Förutom fastighetens förutsättningar ska kommunen ta hänsyn till behov av infrastruktur, service med mera i samband med att en förtätning tillåts.

Området Lilla Björknäs har planerats som ett "bevarandeområde" (även om fritidshus fick ersättas av permanenthus), och infrastruktur och service har anpassats därtill. Att tillåta avstyckningar på flera fastigheter skulle i så fall kräva ett nytt planarbete för ett större sammanhängande område, där dessa frågor utreds.

Enligt kommunens översiktsplan ingår Lilla Björknäs ett område för gles blandad bebyggelse som i huvudsak ska bevaras men att viss komplettering kan ske. Så som

planenheten tolkar nämndens beslut går det dock att göra ett undantag för fastigheten Björknäs 10:124 på grund av dess speciella förutsättningar. Nämnden har dock inte i dagsläget uttryckt att Lilla Björknäs är ett område som kan bli föremål för någon större förtätning, på flera fastigheter.

De förutsättningar som är speciella för fastigheten Björknäs 10:124 är inte bara att den hör till de större i området utan att fastigheten är relativt plan, i förhållande till övriga fastigheter inom planområdet och i Lilla Björknäsområdet, som ligger i mycket kuperad terräng. Ny bebyggelse i kuperad terräng ger stora konsekvenser på vegetation och mark, det vill säga den kan innebära mycket sprängning av berg och påverkan på områdets karaktär.

Idag finns flera byggnader på fastigheten Björknäs 10:124 förutom huvudbyggnaden, som innebär att marken till stora delar redan är ianspråktagen kring befintliga byggnader. Utöver detta har fastigheten befintliga angöringar till både Ljungrisvägen och Njordvägen, vilket skapar en flexibilitet för placeringen av eventuellt nya byggnader. Fastigheten har också i gällande plan relativt lite av så kallad prickmark (mark som inte får bebyggas). Att mark har markerats som prickad mark kan delvis förklaras av att marken har ansetts värdefull att bevara på grund av terräng, berg eller vegetation, men prickad mark finns även mot gata för att uppnå fri sikt som främjar trafiksäkerheten.

Planenheten menar vidare att den belastning på den allmänna infrastrukturen (VA-samt gatunät) som ytterligare en huvudbyggnad medför är hanterbar.

De förhållanden för avstyckning och byggbar yta som gäller för de två övriga fastigheterna inom planområdet, Björknäs 10:118 respektive Björknäs 10:123, föreslås bli i huvudsak desamma som i gällande plan. Fastigheterna får inte styckas av enligt gällande plan och inte heller enligt aktuellt planförslag. Den mark där byggnad inte får uppföras (så kallad prickmark) har i planförslaget i princip samma utbredning som i gällande plan. När gällande detaljplan 283 för Lilla Björknäs togs fram tilläts endast en fastighet att styckas av för att bevara områdets karaktär och befintliga värden. I aktuellt förslag görs fortsatt samma bedömning för de två fastigheterna Björknäs 10:118 och Björknäs 10:123.

I gällande plan finns inte någon bestämmelse om minsta fastighetsstorlek, vilket beror på att vid tidpunkten för planens tillkomst reglerades fastighetsindelningen på ett annat sätt än vad som är ett krav idag. I den gällande planen finns det en bestämmelse som reglerar högsta antalet tillåtna fastigheter inom kvarteret, och det är 3 stycken. Denna bestämmelse innebär ett förbud mot styckning, det får inte finnas fler än tre fastigheter inom kvarteret. Förhållandet gällande styckningsmöjligheter för fastigheterna Björknäs 10:118 respektive 10:123 är alltså det samma i planförslaget som i gällande detaljplan.

Kommunens skäl till beslut

De skäl som miljö- och stadsbyggnadsnämnden angett för att bevilja att möjligheten till styckning av fastigheten Björknäs 10:124 prövas i en planprocess är att fastigheten lämpar sig för avstyckning både med hänsyn till dess storlek och topografi, samt att en rationell användning av fastigheten kan uppnås utan att områdets helhetsintryck påverkas negativt.

Att nämnden menar att en rationell användning av fastigheten kan uppnås tolkar planenheten som att nämnden anser att det redan finns sådana förutsättningar som gör att förändringen från en till två fastigheter, inte innebär så stor förändring eller påverkan på vare sig fastigheten eller omgivningen. Förutom att fastigheten är relativt stor är även den yta som är ianspråktagen för bebyggelse relativt sett väl utbredd på tomten vilket innebär att när äldre bebyggelse ersätts med ny bebyggelse blir förändringen inte så stor. Detta speglas också av att den nya detaljplanen inte innebär någon minskning av så kallad prickmark (mark som inte får bebyggas), utan ny bebyggelse kan förläggas till den yta som är byggbar redan idag. Utöver detta kan fastigheten också sägas vara förberedd eller ha goda förutsättningar till en omvandling, genom att det finns två angöringar. Tillfart till fastigheten kan ske både från Ljungrisvägen och Njordvägen.

Likställighetsprincipen

Likställighetsprincipen handlar om att alla ska ha rätt till samma förutsättningar i hanteringen av sitt ärende. Till exempel ska alla ha rätt att få sin fråga prövad genom planbesked, men utfallet av prövningen kan inte garanteras bli det samma. Det är alltså inte möjligt att kräva ett beslut utifrån likställighetsprincipen. I kommunens beslut måste en bedömning göras utifrån tillämplig lagstiftning, i detta fall plan- och bygglagen, som syftar till att reglera lämplig användning av mark och vatten. Vad gäller frågan om avstyckning görs en bedömning utifrån förutsättningarna för den aktuella fastigheten och konsekvenser för området i stort. Ibland kan bedömningen bli olika för närliggande fastigheter som har vissa likheter, men ändå skiljer sig åt i något avseende.

2. **Ägaren till fastigheten Björknäs 10:123** anser liksom fastighetsägarna till fastigheten Björknäs 10:124 att förutsättningarna för avstyckning av fastigheten Björknäs 10:118 är de samma som för fastigheten Björknäs 10:124 vad gäller storlek och topografi.

Vidare framför fastighetsägaren att fastighetsägaren inte vill bli kallad ”hen”, vilket använts i tidigare samrådsredogörelsen på sida 7. Fastighetsägaren önskar istället i detta sammanhang kallas ”fastighetsägaren”.

Planenhetens kommentar:

Vad gäller resonemang om fastigheternas förutsättningar beträffande storlek och topografi hänvisar planenheten till svar ovan till fastighetsägarna för fastigheten Björknäs 10:118.

Planenheten beklagar att fastighetsägaren tycker det är olämpligt att bli kallad ”hen”. Då samrådsredogörelsen är offentliggjord och behandlad i miljö- och

stadsbyggnadsnämnden går den inte att justera i efterhand men planenheten kommer framöver inte att kalla berörd fastighetsägare för ”hen”.

Justeringar efter granskning

Efter granskningen har följande justeringar av planförslaget gjorts:

- Information om att området använder lättryckavloppssystem har lagts till i planbeskrivningen under rubrikerna Teknisk försörjning, sida 10 och Vatten och spillvatten, sida 14.

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Anna Hall
Planarkitekt