

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

2022-03-25

## TJÄNSTESKRIVELSE

MSN 2021/39

Standardförfarande

# Ändring av del av detaljplan 61 (DP 61) för fastigheterna Bo 38:18 och 48:11, Hermelinsvägen i Boo

## Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden antar detaljplanen.

## Sammanfattning

Syftet med planändringen är att åtgärda planstridighet och därmed möjliggöra för fastighetsägare att fullt utnyttja sina byggrätter i nu gällande detaljplan genom att ändra gällande detaljplans bestämmelser om våningsantal och fastighetsstorlek. Detaljplanen syftar även till att minska omfattningen av mark som inte får bebyggas på fastigheten Bo 38:18.

Förslaget var utskickat på samråd under september - november 2021. Under samrådet inkom synpunkter från Länsstyrelsen avseende planbestämmelser för naturvärden och utnyttjandegrad. Boo Miljö- och Naturvänner framförde synpunkter avseende planbestämmelse för naturvärden. Efter samrådet förtydligades plankartan och planbeskrivningen avseende bestämmelserna för utnyttjandegrad och skydd för markens vegetation.

Förslaget var utskickat på granskning under december 2021- januari 2022. Under granskningen har synpunkter inkommit från Lantmäterimyndigheten i Nacka avseende utseendet på planområdesgränsen. Boo Miljö- och Naturvänner och några fastighetsägare har haft synpunkter avseende planbestämmelse för naturvärden. Efter granskningen har planområdesgränsens utseende korrigerats i plankartan.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Planarbetet har fram till antagandet kostat cirka 320 000 kronor och bekostas genom kommunens beviljade medel för att åtgärda omoderna detaljplaner.

## Ärendet

Syftet med planändringen är att åtgärda planstridighet och därmed möjliggöra för fastighetsägare att fullt utnyttja sina byggrätter i nu gällande detaljplan genom att ändra gällande detaljplans bestämmelser om våningsantal och fastighetsstorlek. Detaljplanen syftar även till att minska omfattningen av mark som inte får bebyggas på fastigheten Bo 38:18. Området har kunnat minskas mot bakgrund av en bedömning av vilka naturvärden som finns kvar idag.

Planområdet utgörs av fastigheten Bo 38:18 som är belägen på Hermelinsvägen 17 och fastigheten Bo 48:11 som är belägen på Hermelinsvägen 16 B, i södra Boo. Båda fastigheterna är bebyggda med varsitt bostadshus. Planområdet angränsar till villabebyggelse mot väster, söder, öster och norr. Fastigheten Bo 38:18 är cirka 3970 och fastigheten Bo 48:11 är cirka 1020 kvadratmeter stor. Fastigheten Bo 48:11 är cirka 1020 kvadratmeter stor och är bebyggd med ett hus med en boyta om cirka 197 kvadratmeter. Båda fastigheterna är i privat ägo och omfattas av detaljplan 61.

Ändringen innebär att ägarna till fastigheten Bo 38:18 kan utnyttja återstående byggrätt för villa. För ägarna till fastigheten Bo 48:11 innebär ändringen att göra den planenlig avseende våningsantal och fastighetsstorlek.

Förslaget var utskickat på samråd under perioden 29 september – 3 november 2021, sammanlagt 5 veckor. Under samrådet inkom synpunkter från Länsstyrelsen avseende planbestämmelser för naturvärden och utnyttjandegrad. Boo Miljö- och Naturvänner framförde synpunkter avseende planbestämmelse för naturvärden. Skanova informerade om befintliga teleanläggningar. Efter samrådet förtydligades plankartan och planbeskrivningen avseende bestämmelserna för utnyttjandegrad och skydd för markens vegetation.

Förslaget var utskickat på granskning under perioden 17 december 2021- 27 januari 2022, sammanlagt 6 veckor. Under granskningen har synpunkter inkommit från Lantmäterimyndigheten i Nacka avseende utseendet på planområdesgränsen. Boo Miljö- och Naturvänner och några fastighetsägare har haft synpunkter avseende planbestämmelse för naturvärden. Efter granskningen har planområdesgränsens utseende korrigerats i plankartan.

Planområdet utgörs av fastigheterna Bo 38:18 och 48:11 och är av begränsad omfattning. Planförslaget innebär en liten förändring jämfört med dagens förutsättningar. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte områden som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt. Ett

genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra betydande påverkan på miljön, natur- eller kulturvärden, människors hälsa.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för detaljplanen. Samråd har skett med länsstyrelsen som instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har undersökts under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

### **Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv**

Detaljplanen bedöms inte generera några konsekvenser ur ett brottsförebyggande perspektiv då planförslaget bekräftar befintliga byggrätter.

### **Planarbetets bedrivande**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade att påbörja planarbetet den 19 maj 2021, § 106.

Planförslaget har hanterats med standardförfarande. Förslaget har varit utskickat på samråd under september - november 2021 och på granskning under december 2021- januari 2022.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Planarbetet har fram till antagandet kostat cirka 320 000 kronor. Planarbetet bekostas av kommunen genom beviljade medel för omoderna detaljplaner. Plankostnaderna specificeras i bilagd tabell.

### **Konsekvenser för barn**

Detaljplanen bedöms inte generera några större sociala konsekvenser. Detaljplanen möjliggör att återstående bygg rätt för fastigheten Bo 38:18 kan nyttjas och inomhusytor för barn möjliggörs därmed. Tomtyta för eventuell lek minskar dock med motsvarande areal.

### **Handlingar i ärendet**

- Denna tjänsteskrivelse
- Planbeskrivning
- Plankarta
- Granskningsutlåtande

Susanne Werlinder  
Enhetschef  
Planenheten

Angela Jonasson  
Gruppchef Nacka  
Planenheten

Kristina Källqvist  
Planarkitekt  
Planenheten

## Översikt över detaljplanarbetets kostnader

Tabellen nedan redovisar översiktligt de preliminära kostnaderna för planarbetet fram till antagandet.

<b>Aktivitet</b>	<b>Kostnad</b>
Personalkostnader	306 000 kr
Grundkarta	7 000 kr
Fastighetsförteckning	7 000 kr
<b>Preliminär plankostnad fram till antagande</b>	<b>320 000 kr</b>