

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

2022-03-25

## **GRANSKNINGSUTLÅTANDE**

MSN 2021/39

Standardförfarande

# **GRANSKNINGSUTLÅTANDE**

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

### **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.

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. Fastigheten Bo 38:18 är cirka 3970 kvadratmeter stor och är bebyggd med ett hus med en boyta om cirka 115 kvadratmeter. 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.

Förslaget har varit utskickat på granskning mellan 17 december 2021 och 27 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.

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. Skanova informerade om befintliga teleanläggningar. Efter samrådet förtydligades plankartan och planbeskrivningen avseende bestämmelserna för utnyttjandegrad och skydd för markens vegetation.

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

## Planförslagets syfte och innehåll

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.

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. Fastigheten Bo 38:18 är cirka 3970 kvadratmeter stor och är bebyggd med ett hus med en boyta om cirka 115 kvadratmeter. 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.

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

## Bakgrund

Beslut om att skicka ut förslaget på granskning fattades av planchefen på delegation den 15 december 2021. Granskningstiden varade mellan den 17 december 2021 och 27 januari 2022, sammanlagt 6 veckor.

Planförslaget var utsänt på samråd i september-november 2021. Inkomna synpunkter från samrådet sammanfattades och bemöttes i en samrådsredogörelse, daterad 15 december 2021. 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.

## Yttranden under granskning

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen i Stockholms län

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Lantmäterimyndigheten i Nacka
- Boo Miljö- och Naturvänner

Synpunkter har även inkommit från ägarna till 6 stycken fastigheter utanför planområdet.

## Inkomna synpunkter

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

### Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

1. **Länsstyrelsen** har meddelat att de inte har något att tillägga i ärendet.

*Planenhetens kommentar:* Synpunkterna noteras.

2. **Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun** anser att linjemanéret för planområdesgränsen i plankartan är felaktig.

*Planenhetens kommentar:* Planområdesgränsens utseende i plankartan har justerats.

3. **Boo Miljö- och naturvänner** anser att naturmarken på fastigheten Bo 38:18 med  $n_1$ -markering inte ska minskas utan kvarstå i samma omfattning som i gällande detaljplan DP 61. Att andra fastighetsägare underlåtit att göra någon anpassning till kulturmiljön anser de inte kan utgöra skäl till att tillåta ytterligare en fastighetsägare att göra likadant. En illustration av hur tomten är tänkt att användas efterfrågas, eftersom ändringen så tydligt är föranledd av fastighetsägarens byggplaner. Föreningen har svårt att se varför inte  $n_1$ -markeringen kan ligga kvar och att tillstånd söks för eventuell fällning av träd i samband med ansökan om bygglov?

*Planenhetens kommentar:* Eftersom marken, inom borttagen yta med  $n_1$ -markering, idag endast består av en högvuxen grässlänt samt anlagd gräsmatta kvarstår bedömningen att det inte kan anses finnas några naturvärden på platsen. Inom ytan där bestämmelsen  $n_1$  och prickmark tas bort finns inga träd. Bestämmelsen  $n_1$  och prickmark kvarstår inom de delar av fastigheten där skyddsvärda träd finns.

Planenheten vidhåller även bedömningen att det är en liten yta som berörs av förändringen och som inte bedöms ha någon betydelse för den helhetsupplevelse som bestämmelserna om kulturvärden refererar till. Planenheten vidhåller det som kommenterades kring dessa frågor i samrådsredogörelsen, daterad 2021-12-15.

### Inkomna synpunkter från fastighetsägare utanför planområdet

4. **Ägarna till fastigheten Bo 38:24** anser att detaljplanen kan ändras avseende den föreskrivna maximala byggnadsarean till en procentsats av fastighetens yta (förslagsvis till 10 % eller 11% med ett lämpligt maxtak) på samma sätt som många andra detaljplaner i närområdet är utformade. Fastighetsägare med större fastigheter skulle på så sätt bättre kunna bygga något större hus alternativt bygga ut redan befintliga fastigheter mer ändamålsenligt (utan att det innebär en avsevärd förtätning i området), och därmed nyttja fastighetens potential bättre, vilket får anses relevant utifrån funktion, värdeskapande samt de tämligen begränsade nuvarande byggrätterna i DP 61 för de större fastigheterna.

**Planenhetens kommentar:** Planändringen syftar till att ändra de bestämmelser som är planstridiga för fastigheterna Bo 38:18 och 48:11. I övrigt ligger bestämmelserna kvar enligt gällande detaljplan även för fastigheterna Bo 38:18 och 48:11. Det ingår inte i uppdraget att ändra byggrätten för hela DP 61.

5. **Ägarna till fastigheterna Bo 38:25, Bo 38:26 och Bo 38:27** är emot att upphäva del av prickmarken och  $n_1$ -området enligt förslaget. De anser att det finns så pass mycket mark på Bo 38:18 som redan idag är tillgänglig för byggnation av komplement i form av växthus och pool och liknade. De vill behålla de få och relativt små men så oerhört viktiga grönområden och gamla träd som finns i närområdet. De boende anser att det redan idag finns alldeles för få grönområden i Boo. Området och även den aktuella fastigheten har ett kulturhistoriskt värde enligt gällande detaljplan som de vill ska fortsatt beaktas för framtiden. Att upphäva  $n_1$ -området och prickmarken vore att inte beakta omgivningens egenart.

**Planenhetens kommentar:** Eftersom marken, inom borttagen yta med  $n_1$ -markering, idag endast består av en högvuxen grässlånt samt anlagd gräsmatta kvarstår bedömningen att det inte kan anses finnas några naturvärden på platsen. Inom ytan där bestämmelsen  $n_1$  och prickmark tas bort finns inga träd. Bestämmelsen  $n_1$  och prickmark kvarstår inom de delar av fastigheten där skyddsvärda träd finns.

Planenheten vidhåller även bedömningen att det är en liten yta som berörs av förändringen och som inte bedöms ha någon betydelse för den helhetsupplevelse som bestämmelserna om kulturvärden refererar till. Planenheten vidhåller det som kommenterades kring dessa frågor i samrådsredogörelsen, daterad 2021-12-15.

**Ägarna till fastigheten Bo 38:28** tolkar ändringen som att den inte är ett steg till mer förtätning med fler byggnader i området.

**Planenhetens kommentar:** Det stämmer att detaljplanen inte medför ytterligare förtätning i området.

6. **Ägarna till fastigheten Bo 38:8** framför att berörd fastighet Bo 38:18 ligger på en höjd och i planändringen föreslås denna fastighet tillåtas en byggnadshöjd på 5.8 meter. De ifrågasätter hur denna bedömning gjorts då detta skulle innebära stor inverkan på omgivningen.

**Planenhetens kommentar:** Planändringen innebär att bostadshuset på Bo 38:18 kommer att behålla sin nuvarande befintliga höjd (byggnadshöjd 5.8 meter). För återstående byggrätt möjliggör detaljplanen samma byggnadshöjd som för befintligt hus.

## Justeringar efter granskning

Efter granskningen har följande justeringar av planförslaget gjorts:

- Planområdesgränsens utseende har korrigerats i plankartan.

Planenheten

Angela Jonasson  
Gruppchef Nacka

Kristina Källqvist  
Planarkitekt