

2024-02-15

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

MSN 2022-00130

Standardförfarande

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för Lilla Björknäs 3, fastigheterna Björknäs 10:104 m.fl. i Boo, Nacka kommun

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för fler permanentbostäder och skydda natur och kulturmiljövärden. Detaljplanen syftar även till att medge i huvudsak motsvarande byggrätt och planbestämmelser för fastigheterna, som angränsande fastigheter har. Detaljplanen syftar även till att se över bestämmelserna för de fastigheter som fick begränsningar av sin byggrätt med anledning av den luftburna kraftledningen, som nu är markförlagd.

Planområdet omfattar 16 fastigheter i privat ägo. Planområdet ligger i ett före detta fritidshusområde som omvandlats till permanentboende. Sex fritidhusfastigheter medges byggrätt för permanentboende.

Detaljplanen medför skydds- och varsamhetsbestämmelser av värdefull kulturmiljö samt skyddsbestämmelser för värdefulla ekar och tallar.

Sammantaget bedöms konsekvenserna för kulturmiljön och landskapsbilden och därmed riksintresset för kulturmiljövård bli små genom de skydds- och varsamhetsbestämmelser och utformningskrav som införs i detaljplanen.

Förslaget var utsänt på samråd under november-december 2023. Under samrådstiden inkom totalt 13 yttranden, varav 7 inte hade några synpunkter. Synpunkter inkom från Länsstyrelsen avseende kulturmiljö och från Lantmäterimyndigheten avseende fastighetsrättsliga frågor och fastighetskonsekvensbeskrivning. Boo Miljö- och Naturvänner inkom med synpunkter på lovplikt för träd och hårdgörning av fastighetsmark. Synpunkter kom även in från två fastighetsägare.

Efter samrådet har plankartan kompletterats med bestämmelser avseende hårdgörning av fastighetsmark och antal våningar. Varsamhetsbestämmelsen k1 på fastigheten Björknäs 10:260 har tagits bort och prickmarken har justerats. Planbeskrivningen har kompletterats med text gällande fastighetsrättsliga frågor och fastighetskonsekvensbeskrivning samt ett underlag för värdefulla träd och vegetation.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Detaljplanens syfte och innehåll

Detaljplanen syftar till att möjliggöra permanentbostäder och skydda natur och kulturmiljövården. Detaljplanen syftar även till att medge i huvudsak motsvarande byggrätt och planbestämmelser för fastigheterna, som angränsande fastigheter har.

Inom den privatägda tomtmarken finns flera ekar och tallar som har pekats ut som särskilt värdefulla att värna om. I detaljplanen föreslås därför skydd av värdefulla träd.

I detaljplanen föreslås skydds- och varsamhetsbestämmelser av värdefull kulturmiljö, för ett antal fastigheter, till följd av att delar av planområdet berörs av riksintresse för kulturmiljövården.

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

Bakgrund

Beslut om att skicka ut planförslaget på samråd fattades av planchefen på delegation den 14 november 2023. Samrådstiden varade mellan den 15 november 2023 och 20 december 2023, sammanlagt 5 veckor. Under denna tid fanns planförslaget tillgängligt i Nacka kommuns utställningshall, på biblioteken i Orminge Centrum och Nacka Forum samt på kommunens hemsida. Ett samrådsmöte, i form av ett öppet hus med ”drop-in” med möjlighet att ställa frågor till representanter i kommunen, hölls den 27 november 2023. Några få fastighetsägare från planområdet deltog.

Yttranden under samråd

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Natur- och trafiknämnden
- Kulturnämnden
- Fritidsnämnden
- Stockholm Exergi
- Södertörns brandförsvarsförbund

- Vattenfall Eldistribution AB
- Region Stockholm Trafikförvaltningen

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen
- Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun
- Boo Miljö- och Naturvänner
- Skanova

Synpunkter har även inkommit från ägarna till två stycken av planområdets 16 fastigheter.

Inkomna synpunkter

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

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder

1. **Natur- och trafiknämnden** har inga synpunkter på förslaget.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

2. **Kulturnämnden** tillstyrker förslaget till detaljplan.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

3. **Fritidsnämnden** tillstyrker förslaget till detaljplan.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

4. **Länsstyrelsen** har följande synpunkter:

Kulturmiljö

Planområdet ligger inom kulturmiljövårdens riksintresse, Stockholms farled och inlopp (AB 51, 58). Länsstyrelsen bedömer att planförslaget inte medför påtaglig skada på riksintresset, men anser att planförslaget kan justeras för att bättre tillgodose områdets kulturhistoriska värden.

Enligt planbeskrivningen har den mindre sportstugan på fastigheten Björknäs 10:260 kulturhistoriska värden och karaktärsdrag som kommunen avser att bevara.

Varsamhetsbestämmelsen (k₁) anger att byggnaden är kulturhistoriskt värdefull och att

åtgärder ska göras varsamt. Byggnaden karaktäriseras av den nätta volymen i kombination med dess enkla konstruktion och utgör en del av områdets tidigare historia som fritidshusområde. Bestämmelsen e₁ medger en byggrätt som med både yta och höjd är större än befintlig byggnad och därmed inte är förenlig med varsamhetsbestämmelsen. Planförslaget medför därför en risk för att byggnadens värde går förlorat.

Länsstyrelsen anser att kommunen i första hand bör anpassa byggrätten till de värden man konstaterat att byggnaden har i fråga om höjd, gestaltning och byggnadsarea. I andra hand bör kommunen konkretisera krav på utformning som tydliggör hur byggnaden kan anpassas till områdets karaktär enligt kraven i 2 kap 6 § PBL. Kommunen kan också se över möjligheten att placera byggrätten på annan plats inom fastigheten, och därmed bevara sportstugan i sitt ursprungliga skick som en så kallad komplementbyggnad. Kommunen bör även överväga att komplettera q-bestämmelsen för de byggnader med särskilt kulturhistoriska värde med en r-bestämmelse för rivningsförbud.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Planenhetens kommentar: Mellan samråd och granskning har sportstugan på fastigheten Björknäs 10:260 brunnit ned och inga kulturvärden finns kvar. Varsamhetsbestämmelsen på fastigheten har därför tagits bort.

Det är inte själva byggnaderna utan helhetsmiljön som hade de kulturhistoriska värdena och att det därför inte är aktuellt med rivningsförbud på enskilda byggnader.

5. **Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun** har följande synpunkter:

Plankarta med bestämmelser

Bestämmelsen om minsta avstånd mellan ny huvudbyggnad och fastighetsgräns hindrar inte att en ny fastighetsgräns, som kan komma att bildas vid en framtida fastighetsreglering, placeras närmre befintlig huvudbyggnad än 4,5 meter. Om detta vill undvikas bör bestämmelsen formuleras annorlunda.

Planbeskrivning

Rubriken fastighetsrättsliga frågor saknas.

Under rubriken fastighetskonsekvensbeskrivning nämns en luftledning som numera är borttagen. Det nämns även kort att det finns servitut och en ledningsrätt. Stycket bör utvecklas då det är otydligt hur servituten och ledningsrätten är kopplade till luftledningen.

Det bör framgå i fastighetskonsekvensbeskrivningen att Björknäs 10:314 kan ansöka om fastighetsreglering för att överföra den kvartersmark som angränsar till fastigheten på Björknäs 10:1.

Majoriteten av de fastigheter som ingår i detaljplanen har bildats genom avsöndring. Detta innebär att fastighetsgränserna är osäkra och den areal som redovisas i fastighetsregistret kan vara felaktig. Om fastighetsgränsernas läge bestäms i en framtida fastighetsbestämning kan fastigheterna komma att strida mot bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek. Det bör även framgå i fastighetskonsekvensbeskrivningen att fastighetsbestämning är nödvändigt vid en eventuell framtida fastighetsreglering, förutsatt att berörda fastigheter är avsöndrade.

Planenhetens kommentar: Bestämmelsen om minsta avstånd mellan ny huvudbyggnad och fastighetsgräns följer angränsande detaljplan.

Planbeskrivningen har kompletterats med text gällande fastighetsrättsliga frågor och fastighetskonsekvensbeskrivning.

6. **Boo Miljö- och Naturvänner** har följande synpunkter:

Större delen av planområdet ligger inom ett riksintresseområde för kulturmiljövården, kallat Stockholms farled och inlopp, vilket kräver extra varsamhet. Det är därför mycket positivt att planförslaget inte medger någon förtätning genom styckning av fastigheter och att endast en huvudbyggnad per fastighet får uppföras och att endast en lägenhet får inrymmas i varje huvudbyggnad samt att skydd införs för både kultur- och naturvärden.

Lovplikt bör införas för träd med stamdiameter 0.15 meter

Bestämmelsen n_1 för ädellövträd och tallar bör ändras till att gälla träd med stamdiameter på 0,15 meter mätt 1.3 meter över mark istället för den föreslagna 0.3 meter. Senvuxen tall på berghällar med litet jorddjup kan vara många hundra år gammal och ändå inte uppnå 0.3 meter i stamdiameter. En minskning av stamdiametern är också viktig med tanke på kontinuiteten i trädbestånden med äldre träd. De yngre träden som är på tillväxt behöver stå kvar.

Föreningen anser också att inom n_1 -markerade områden bör skyddet utökas till att gälla även mark- och buskskiktet, hela vegetationsmiljön. Ofta renskrapas berghällarna från tunna jord- och växtskikt.

Samrådshandlingarna innehåller inga inventeringar utan endast planbeskrivning och plankarta. Föreningen framför att de inte haft möjlighet att i samband med remisskrivningen göra en egen bedömning av fastigheternas trädbestånd och de n_1 - markerade områdena.

Snötäcket gör också att markskikt och berg i dagen inte varit synliga under samrådstiden, varför föreningen har svårt att kommentera detaljplanens föreslagna skydd.

En allmän lovplikt för träd i hela området och inte bara på n_1 -områden vore önskvärd. Allmän lovplikt bör också gälla för sprängning, schaktning och andra markåtgärder, inte bara inom områden markerade med q.

Hårdgörning max % av fastighetsmarken bör anges

Det vore bra för såväl dagvattenhanteringen som naturvärdena om planbestämmelserna angav en maxgräns för hur mycket av en fastighets markareal som får hårdgöras. Detta används i andra nya detaljplaner. Hårdgörning max % av fastighetsmarken bör anges.

Planenhetens kommentar: Större delen av området utgörs inte av kala berghällar utan av trädgårdar och natur där en majoritet av träden har en stamdiameter på cirka 0.3 meter. Därför bedöms det att en bestämmelse som omfattar stamdiametrar på 0.15 meter inte uppfyller något syfte här. Att ändra bestämmelsen n_1 kan missgynna utvecklingen av närliggande träd då sly tillåts att växa till sig och tar växtkraft och energi från andra exemplar.

Det är också ett behov av föryngring av buskar och sly. En bestämmelse som skulle omfatta hela vegetationskiktet inom n_1 -områdena skulle då innebära att man inte får ta bort sly inom dessa områden. Föryngring och friställning är viktigt för att kunna upprätthålla en god skötsel av tomtmarken.

Planenheten bedömer att det inte finns skäl att inför en lovplikt för trädfällning för hela området ur bevarandesynpunkt. Planområdet har inventerats och n_1 -bestämmelsen har lagts ut på de platser där bevarandevärda träd har identifierats. Vid utplaceringen av n_1 -bestämmelsen har en avvägning gjorts mellan att fastighetsägarna fritt ska kunna disponera sin tomt och vikten av att bevara träd. En utgångspunkt vid avvägningen är bestämmelser ska införas i den mån det är nödvändigt för att uppfylla planens syfte.

Planbeskrivningen har kompletterats med ett underlag för värdefulla träd och vegetation.

Plankartan har kompletterats med bestämmelser avseende hur stor andel av fastigheterna som får hårdgöras:

Endast 40 % av fastighetsareorna får hårdgöras.

Marklov krävs även för markåtgärder som försämrar markens genomsläpplighet.

7. **Skanova AB** har följande synpunkter på förslaget:

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet.

De önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

De önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter de att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Planenhetens kommentar: Synpunkterna noteras.

8. Stockholm Exergi har ingen erinran mot planförslaget.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

9. Södertörns brandförsvarsförbund har ingen erinran mot planförslaget.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

10. Vattenfall Eldistribution AB har inga synpunkter på förslaget.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

11. Region Stockholm Trafikförvaltningen har inga synpunkter på förslaget.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

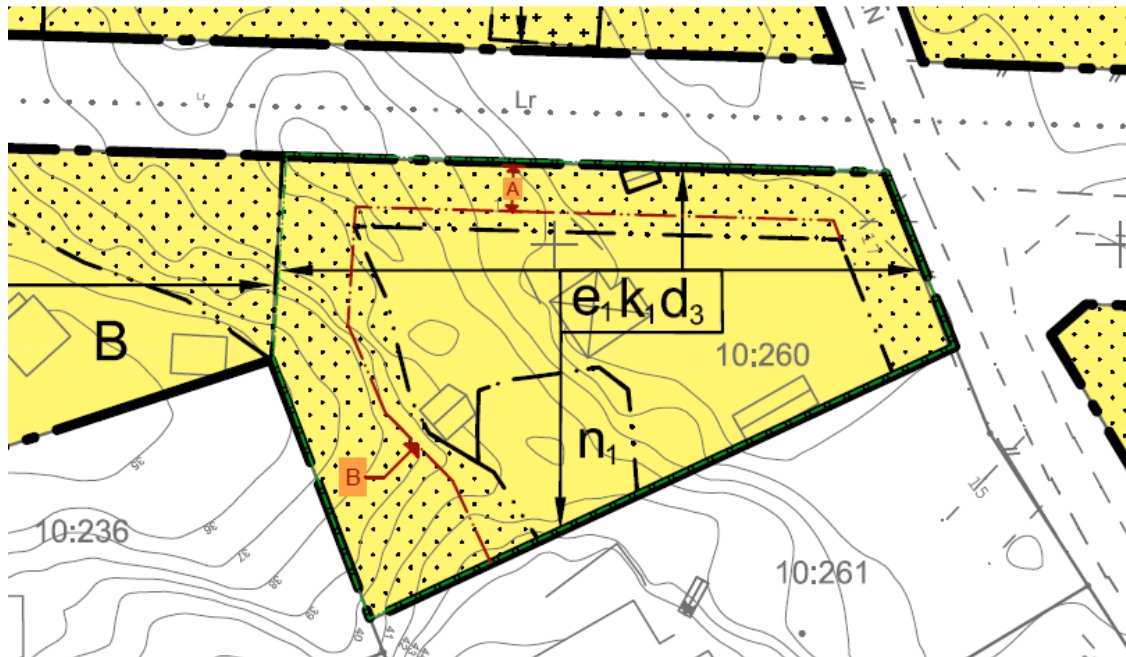
Inkomna synpunkter från fastighetsägare och boende inom planområdet

12. **Synpunktslämnare 1** har följande synpunkter:

- Avståndet markerat med A i nedan ritning bör reduceras till 4.5 meter. Denna del av fastigheten vätter mot mark som har varit reserverad för en elledning som numera är borttagen. Den reserverade marken har en väl tilltagen bredd på 10 m som är överdimensionerad för en eventuell kommande stig för genomfart. Samma fenomen kan ses lite längre ner på Heimdalsvägen där prickmarken är begränsad till 4.5 meter mot genomfartsstig. Det finns ingen anledning att frånta fastigheten byggbar yta på denna del.
- Gränsen för Prickad mark mot väst bör ändras till Linje markerad med B i nedan ritning. Syftet att värna om markens topografi är förståelig men just här är linjen för mycket

indragen och inkräktar på en befintlig och väl användbar plåtå. Med den röda linjen kan även exempelvis utkragande altaner möjliggöra nyttjande av ytan utan att markens topografi förändras.

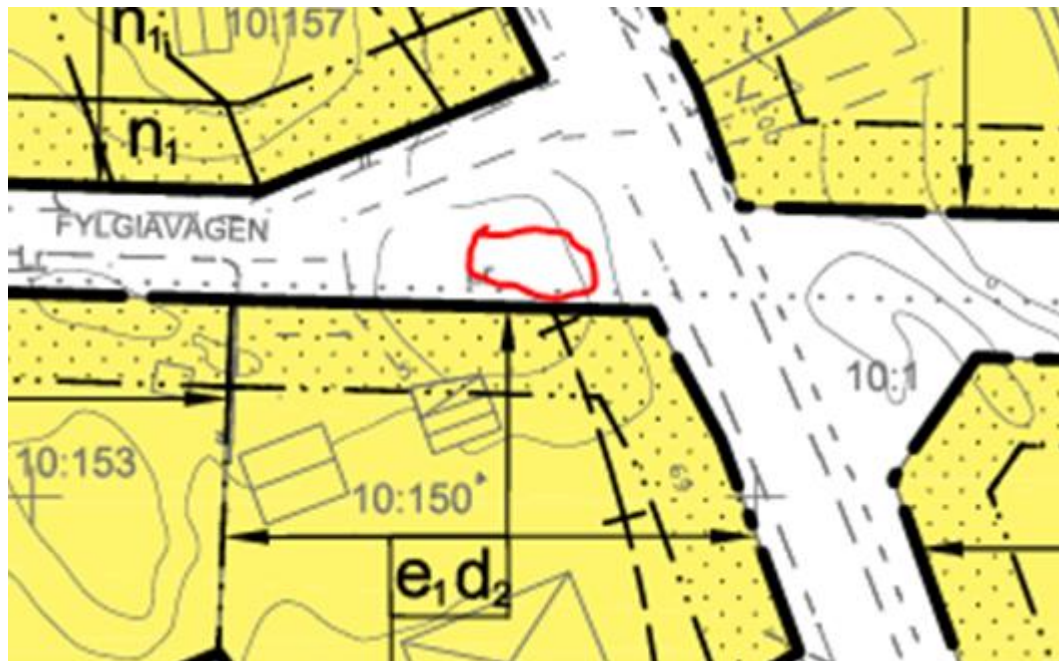
- De motsätter sig beteckningen k_1 på fastigheten.



Planenhetens kommentar: Plankartan har justerats avseende avgränsningen av prickmarken.

Mellan samråd och granskning har sportstugan brunnit ned. Det finns därmed inte längre några kulturvärden kvar som motiverar en varsamhetsbestämmelse k_1 på fastigheten. Bestämmelsen k_1 har därför tagits bort från plankartan för berörd fastighet.

13. **Synpunktslämnare 2** är intresserad av att köpa en del av den allmänna platsmarken, norr om fastigheten, för att kunna bygga ett Attefallshus där. Vad skulle då priset bli för tomtbiten.



Planenhetens kommentar: Den bevarade naturmarken bland bebyggelsen och i vägrummet är ett av landskapets och kulturmiljöns karaktärsdrag i Lilla Björknäs, vid sidan av bland annat den terränganpassade bebyggelsestrukturen och skärgårdslandskapets former. I den gällande detaljplanen för Lilla Björknäs har denna typ av naturmark antingen bevarats som allmän plats natur eller som prickmark som inte får bebyggas. Berghällen i hörnet av Talluddsvägen/Fylgiavägen är en av de karaktärsskapande naturformationerna i området. Därför har den bevarats dels som naturmark på kommunens fastighet och som prickmark på aktuell fastighet i detaljplanen. Berghällen är viktig för landskapsbilden och planenheten bedömer därför att det inte är lämpligt att bebygga den ytan, utan naturmarken enligt gällande detaljplan ska kvarstå.

Ändringar efter samråd

Efter samrådet har följande ändringar av planförslaget gjorts:

- Plankartan har justerats avseende prickmark på fastigheten Björknäs 10:260.
- Varsamhetsbestämmelsen k_1 på fastigheten Björknäs 10:260 har tagits bort.
- Plankartan har kompletterats med bestämmelse avseende högst antal våningar.
- Plankartan har kompletterats med bestämmelser avseende hårdgörning av fastighetsmark.
- Planbeskrivningen har kompletterats med text gällande fastighetsrättsliga frågor och fastighetskonsekvensbeskrivning.
- Planbeskrivningen har kompletterats med ett underlag för värdefulla träd och vegetation.

Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef Nacka

Kristina Källqvist
Planarkitekt