

## **SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

2018-05-22

Dnr MSN 2017/8  
Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

# **SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

## **Detaljplan för fastigheten Rösunda 9:14 och del av fastigheten Rösunda 9:15, Ringvägen 44, i Saltsjöbaden, Nacka kommun**

### **Sammanfattning**

Detaljplanen syftar till att möjliggöra avstyckning av fastigheten Rösunda 9:14 i två fastigheter och ge byggrätt för ett enbostadshus med komplementbyggnad på den avstyckade delen.

Tre stycken remissinstanser och ägarna till två av planområdets angränsande fastigheter har inkommit med synpunkter på detaljplaneförslaget. Länsstyrelsen informerar bland annat om att planområdet finns med i Länsstyrelsens databas över potentiellt förorenade områden och att en markundersökning behöver genomföras till nästa planskede för att säkerställa att marken är lämplig att bebygga. Länsstyrelsen framhåller vikten av att stor hänsyn tas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön och dess karaktärsdrag och föreslår ett rivningsförbud på den befintliga huvudbyggnaden. Natur- och trafiknämnden framför att avståndet mellan byggnader på kvartersmark och allmän plats – park ska vara tillräckligt stort för att den allmänna platsen inte ska kännas privatiserad. Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun har ingen erinran men påpekar att plankartan och planbeskrivningen saknar bestämmelse om avstånd mellan huvudbyggnad och fastighetsgräns. Skanova AB informerar att de har ledningar inom området, men då de endast försörjer fastigheten har Skanova AB inget att erinra.

Ägarna till två angränsande fastigheter har inkommit med synpunkter bland annat på tillkommande byggrätts storlek och placering av komplementbyggnader.

### **De inkomna synpunkterna har föranlett följande ändringar av planförslaget:**

- Största tillåtna byggnadsarea för tillkommande huvudbyggnad ändras från 100 kvadratmeter till 95 kvadratmeter.
- Attefallsåtgärder görs lovpliktiga.

- Högst en bostadslägenhet tillåts i tillkommande huvudbyggnad, högst två bostadslägenheter tillåts i befintlig huvudbyggnad.
- Det är endast tillåtet med vattentät konstruktion under nivån +2,70 meter från nollplanet (RH2000) för tillkommande huvudbyggnad.
- Källare får inte anordnas på tillkommande huvudbyggnad.
- Högst en huvudbyggnad per fastighet.
- Utökat område som utgör mark som endast får förses med komplementbyggnad.

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

### **Planförslagets syfte och innehåll**

Detaljplanen syftar till att möjliggöra avstyckning av fastigheten Rösunda 9:14 i två fastigheter och ge byggrätt för ett enbostadshus med komplementbyggnad på den avstyckade delen. Strandskydd upphävs inom planområdet med motivet att fastigheten utgörs av redan ianspråktagen tomt. Planförslaget möjliggör två komplementbyggnader i anslutning till Ringvägen. Med hänsyn till den särskilt värdefulla kulturmiljön och områdets karaktär tillkommer utformningsbestämmelser för fasader och tak för ny bebyggelse och högst en bostadslägenhet tillåts i tillkommande huvudbyggnad.

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

### **Bakgrund**

Beslut om att skicka ut förslaget på samråd fattades av tillförordnad planchef på delegation den 4 december 2017. Samrådstiden varade från den 6 december 2017 till och med den 10 januari 2018, sammanlagt 5 veckor. Inbjudan till samråd tillsammans med bifogade planhandlingar har skickats till berörda. Planförslaget har under samrådstiden även funnits tillgängligt i Nacka Stadshus.

### **Yttranden under samråd**

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Ellevio
- Vattenfall
- Nacka Vatten och Avfall AB

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen
- Natur- och trafiknämnden
- Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun
- Skanova AB

Synpunkter har även inkommit från ägarna av två stycken fastigheter som angränsar till planområdet. En angränsande fastighetsägare har ingen erinran och har godkänt planförslaget.

## Inkomna synpunkter

Synpunkter i inkomna yttranden redovisas nedan i sammanfattad och förkortad form med planenhetens kommentarer, om inget annat anges.

### Inkomna synpunkter från kommunala nämnder

1. **Natur- och stadsbyggnadsnämndens** yttrande återges i sin helhet nedan.

Då detta handlar om villatomter, bör liksom i många andra planer, avståndet mellan byggnader på en enskild fastighet och allmän plats – park vara så stor att allmän plats inte känns privatiserad. Byggnader bör även kunna byggas och underhållas på egen fastighet. Ett i Nacka kommun vanligt avstånd är 4,5 meter mellan byggnad och allmän plats – park. Ett minsta mått, utifrån Natur- och trafiknämndens ansvarsområde skulle här kunna vara 2 meter – även om det är önskvärt med 4,5 meter.

#### *Konsekvenser*

Om byggnader ligger närmare allmän plats – park än ca 4,5 meter, känner många människor lätt att de inkräktar på en fastighets hemfridszon och undviker då att gå på/använda den allmänna platsmarken närmast byggnaden/anläggningen. Vilket innebär att parken får ett minskat allmänt nyttjande. Vilket inte är avsikten med att anlägga allmän plats.

I villaområden brukar man räkna med att anläggande och underhåll av byggnader ska kunna ske på egen fastighet. Ett mått som ofta används är 2 meter. Med 2 meter avstånd till allmän plats – park skulle risken för känsla av privatisering av allmän plats begränsas och byggnader kunna anläggas och underhållas på egen fastighet.

**Planenhetens kommentar.** Planenheten noterar informationen. För att möjliggöra infart till komplementbyggnaderna som ska utgöra garage bör ett avstånd om minst 6 meter hållas mellan byggnaderna. Att flytta in byggrätterna för komplementbyggnaderna till två meter från fastighetsgräns innebär att infart till det garage som ligger närmast parken istället skulle behöva anordnas på den sida av byggnaden som vetter mot parken. Det skulle innebära att bilar skulle behöva backa ut över parkmarken för att komma ut från garaget, vilket bedöms som en större olägenhet och privatisering av parken än att garagen är placerade en meter från fastighetsgränsen.

Byggrätten om 30 kvadratmeter byggnadsarea för komplementbyggnad som ligger i anslutning till parken bedöms genom sin placering i anslutning till Ringvägen innebära en begränsad påverkan på privatisering av parken. I planförslaget föreslås att tillkommande huvudbyggnad inte får placeras närmare fastighetsgräns än 4,5 meter. Detta regleras på plankartan med punktprickad mark, det vill säga mark som inte får förses med byggnad.

### Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

2. **Länsstyrelsens** yttrande återges nedan i sin helhet.

Länsstyrelsen bedömer att föreslagen utformning av planen medför att en bebyggelse kan bli olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet med avseende på förorenad mark. Kommunen behöver genomföra en

markundersökning till nästa planskede. Det ska i planhandlingarna framgå hur kommunen avser att säkerställa att det inte föreligger någon risk för människans hälsa och säkerhet.

Om dessa problem kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL. Planen kan då komma att upphävas enligt 11 kap. 11 § PBL.

### **Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL**

Länsstyrelsen har, i detta skede, följande synpunkter på de områden som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL. Synpunkterna nedan syftar till att ge kommunen underlag, råd och synpunkter inför nästa skede i planprocessen. Kommunen får på så sätt möjlighet att förtydliga och/eller komplettera planförslaget, så att ett statligt ingripande kan undvikas.

### **Strandskydd**

I en detaljplan får kommunen upphäva strandskyddet om det finns särskilda skäl för det (7 kap 18 c § miljöbalken, MB) och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses i planen väger tyngre än strandskyddsintresset (4 kap 17 § PBL). Området omfattas idag av en detaljplan, DP268, detaljplan för Rösunda 9:14 m.fl. antagen 2001. Området omfattas inte av strandskydd idag. Detta på grund av att det innan den gällande detaljplanen (DP268) gällde en stadsplan (S 279) för delar av området. För resterande delar av området gällde en detaljplan (Dp 237) som ersatte stadsplanen (S 279). Strandskydd har hanterats och upphävts på land i stadsplanen fastställd 1977-07-12. För området återinträder därmed strandskydd enligt 10 a § i lagen om införande av miljöbalken (1998:811). Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att det aktuella området omfattas av huvudbyggnadens hemfridszon och att särskilt skäl enligt 7 kap. 18 c § punkt 1 miljöbalken föreligger. Länsstyrelsen delar också kommunens bedömning att intresset av att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset.

### **Hälsa och säkerhet**

#### *Förorenad mark*

I Länsstyrelsens databas över potentiellt förorenade områden, EBH-stödet, finns det idag ett objekt (plantskola) registrerat inom planområdet som inte tagits upp i planhandlingarna. Vanligt förekommande föroreningar vid handelsträdgårdar/plantskolor är rester av bekämpningsmedel. Utifrån nuvarande underlag kan Länsstyrelsen inte bedöma om marken är lämplig för sitt planerade ändamål och anser därför att en markundersökning behöver genomföras till nästa planskede. Föreligger det någon risk ska det i planhandlingarna framgå hur kommunen avser att säkerställa detta. Förorenade områden där spridningsförutsättningarna kan förändras av extrem nederbörd på grund av klimatförändringar bör också uppmärksammas. Detta på grund av att det kan leda till en ökad grund- och ytvattennivå som kan medföra ökad utlakning av föroreningar. Eventuella utredningar och åtgärder ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten.

### *Översvämning*

I det till planen tillhörande dagvattenutlåtandet finns rekommendationer för hur kommunen kan minska översvämningsrisken för nya byggnader. Kommunen rekommenderas bland annat att införa en planbestämmelse som inte tillåter källare på grund av ytliga vattenstråk och förväntade höga grundvattennivåer samt att hänsyn till översvämningsrisk behöver tas till höjdsättningen av grundläggning av nya byggnader. Länsstyrelsen har tagit fram Rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå längs Östersjöns kust i Stockholm län- med hänsyn till risken för översvämning som rekommenderar att ny sammanhållen bebyggelse längs Östersjöns kust behöver placeras ovanför nivån 2,70 meter. Även bebyggelsens grundkonstruktion behöver placeras på sådant sätt i förhållande till Östersjön att den inte riskerar att hamna under den rekommenderade nivån. Normalt bör inte underkant på grundsula eller platta (alltså grundläggningsnivån) tillåtas under den angivna nivån men avsteg kan göras i vissa fall, exempelvis om grundkonstruktionen är vattentät. Föreslagen planbestämmelse stämmer inte helt överens med vad som föreslås i dagvattenutlåtandet. Länsstyrelsen anser att planbestämmelsen bör omformuleras och tydliggöras så att det framgår att det endast är tillåtet med vattentät konstruktion under +2,7m (RH2000).

### **Rådgivande synpunkter**

#### *Kulturmiljövård*

Planområdet ligger inte inom riksintresse för kulturmiljövården men inom ett område som i det kommunala kulturmiljöprogrammet pekas ut som kulturhistoriskt värdefullt. Länsstyrelsen vill framhålla vikten av att stor hänsyn tas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön och dess karaktärsdrag. Länsstyrelsen bedömer att de utformnings- och skyddsbestämmelser som anges på plankartan är relevanta och värnar miljön. Ett rivningsförbud för den befintliga huvudbyggnaden skulle ytterligare säkra att det kulturhistoriska värdet bevaras.

#### *Behovsbedömning*

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

### ***Planenhetens kommentar:***

#### *Förorenad mark – plantskola*

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts inriktad på branschtypiska föroreningar. Resultaten indikerar att marken inte har förorenats av den tidigare verksamheten. Med anledning av detta bedömer kommunen att inga åtgärder krävs i samband med planläggning av området.

#### *Översvämning*

Planbestämmelsen om lägsta grundläggningsnivå har omformulerats och tydliggjorts så att det framgår att det för tillkommande huvudbyggnad endast är tillåtet med vattentät konstruktion under +2,7 meter från nollplanet (RH2000). Planförslaget har kompletteras med bestämmelse om att källare inte får anordnas på tillkommande huvudbyggnad.

### *Kulturmiljövård*

Planenheten noterar synpunkterna på planförslaget. Planen kompletteras dock inte med rivningsförbud enligt länsstyrelsens rekommendationer till följd av fastighetsägarens synpunkter. Planenheten konstaterar att det kan innebära en risk att inte belägga den befintliga villan med rivningsförbud. Det enskilda intresset bedöms i detta fall väga tyngre.

3. **Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun** har ingen erinran men kommenterar att det i planbeskrivningen finns en bestämmelse om minsta avstånd mellan komplementbyggnad och fastighetsgräns som saknas på plankartan. Även bestämmelse om avstånd mellan huvudbyggnad och fastighetsgräns saknas i både planbeskrivning och på plankarta.

**Planenhetens kommentar.** Planenheten noterar informationen. Huvud- och komplementbyggnads minsta avstånd till fastighetsgräns regleras på plankartan genom användandet av punktprickad mark, det vill säga, mark som inte får förses med byggnad. Föreslagen placering av byggbar mark innebär att tillkommande huvudbyggnad inte kan placeras närmare än 8 meter från befintlig huvudbyggnad.

4. **Skanova AB** informerar att de har teleledningar inom området, men att då de endast försörjer aktuell fastighet, har Skanova AB inget att erinra. Skanova AB informerar att om de tvingas vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova AB att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

**Planenhetens kommentar.** Planenheten noterar informationen.

### **Inkomna synpunkter från till planområdet angränsande fastighetsägare**

5. **Ägarna till fastigheten Rösunda 9:12** motsätter sig planförslaget. Ägarna anser att det inte är förenligt med bebyggelsestrukturen att planförslaget medger två fastigheter. De framför att syftet med gällande detaljplan var att genom tillägg av två områden som utgjorde allmän platsmark park, förbättra angöring till fastigheten Rösunda 9:14 och anpassa tomten till naturliga förutsättningar. Det innebar att områden lades till fastigheten och tomten utökades. Utökningen utgör en förutsättning för att nu tillåta två fastigheter och det var aldrig syftet när gällande detaljplan antogs. Ägarna anser att en ny huvudbyggnad om 100 kvadratmeter byggnadsarea inte är förenligt med områdets karaktär. Ägarna anser att planförslaget strider mot stads- och landskapsbilden och kulturvärdena på platsen så att intresset av en god helhetsverkan inte uppfylls enligt 2 kap 6 § PBL, och att områdets karaktär med större tomter ändras. Ägarna framför att deras utsikt över Knut Wallenbergs park kommer att försvinna. Ägarna anser att den föreslagna bestämmelsen om två bostadslägenheter i varje huvudbyggnad blir en stor påverkan och utgör en betydande olägenhet för deras fastighet. Ägarna anser att det är en betydande påverkan att ny huvudbyggnad uppförs i nära anslutning till deras fastighet. Dessutom ifrågasätter ägarna planförslaget förenlighet med översiktsplanen. Slutligen framförs att placeringen av komplementbyggnader är en betydande olägenhet som inte är acceptabel.

**Planenhetens kommentar.** Tillkommande huvudbyggnad ändras i planförslaget till att få uppföras till maximalt 95 kvadratmeter byggnadsarea. Planenheten bedömer exploateringsgraden rimlig i förhållande till omkringliggande bebyggelse. I omkringliggande planer tillåts högst ett kök per huvudbyggnad. Planförslaget ändras till att medge högst en bostadslägenhet för tillkommande huvudbyggnad. Befintlig huvudbyggnad består av två lägenheter och får därför bestämmelsen högst två bostadslägenheter per huvudbyggnad.

4,5 meter är ett vanligt avstånd för huvudbyggnad till tomtgräns. Enligt gällande detaljplan för fastigheten Rösunda 9:14, detaljplan 268, kan en huvudbyggnad uppföras 4,5 meter från fastighetsgräns till fastigheten Rösunda 9:12. Det regleras av punktprickad mark, det vill säga, mark som inte får förses med byggnad. Planförslaget innebär ingen skillnad i det avseendet.

Fastigheten ligger inom ett område som är utpekad i kommunens kulturmiljöprogram. Områdets bebyggelsestruktur präglas av större villor som förlagts i ett på tomten centralt läge. Byggnaderna omges av trädgård och grönska. En styckning av befintlig fastighet i två mindre enheter, innebär att man frångår en befintlig, historiskt sett avläsbar struktur med framträdande enskilda huskroppar på stora naturtomter. Planförslaget innebär på grund därav negativa konsekvenser på kulturhistoriska värden. För att begränsa de negativa konsekvenserna föreslås tillkommande huvudbyggnad storleksmässigt få en underordnad roll i jämförelse med den befintliga huvudbyggnaden. Byggrätten för befintlig huvudbyggnad minskas något jämfört med gällande detaljplan. För att minska komplementbyggnadernas påverkan på kulturmiljön är det betydelsefullt att nya byggnader uppförs på ett kvalitativt, anpassat och ett för miljön varsamt sätt. I planförslaget finns därför utformningsbestämmelser för tillkommande huvudbyggnad och komplementbyggnaderna mot Ringvägen. För de tillkommande komplementbyggnaderna innebär det att fasaderna ska utformas i liggande träpanel, för att visuellt hålla nere höjden, och i traditionella kulörer, för att anpassas till befintlig miljö.

Planenheten bedömer att med införda begränsningar i byggrätt, hänsyns- och skyddsbestämmelser blir påverkan på kulturmiljövärdena acceptabla. I avvägningen mellan det enskilda intresset för fastigheten Rösunda 9:14 att bygga ut enligt förslaget och det enskilda intresset för fastigheten Rösunda 9:12 att inte få mer bebyggelse intill sig, bedöms det enskilda intresset för fastigheten Rösunda 9:14 väga tyngre.

Aktuell fastighet ligger inom gles, blandad bebyggelse enligt gällande översiktsplan. I översiktsplanen anges att områdets karaktär och skala bör behållas, samt att någon nybebyggelse av betydelse inte planeras inom området, men att vissa kompletteringar kan vara aktuella. Att möjliggöra en delning av aktuell fastighet med tillkommande byggrätt för enbostadshus bedöms rymmas inom begreppet komplettering som åsyftas i översiktsplanen.

6. **Ägaren till fastigheten Rösunda 9:23** motsätter sig att byggnader får uppföras närmare tomtgräns än 4,5 meter. Ägaren förstår inte hur det kan vara möjligt att få bygglov på dessa fastigheter då det överstiger den byggnadsyta som gäller i förhållande till storlek på tomten.

**Planenhetens kommentar.** I planförslaget föreslås att huvudbyggnad inte får placeras närmare fastighetsgräns än 4,5 meter. Det regleras på plankartan av punktprickad mark, det vill säga mark som inte får förses med byggnad. Avstånd till fastighetsgräns innebär för huvudbyggnad ingen skillnad mot avstånd till fastighetsgräns i gällande detaljplan. För att möjliggöra infart till garagen på egen fastighet, och då det i området finns flera komplementbyggnader uppförda i direkt anslutning till fastighetsgräns och för att säkerställa att anläggande och underhåll av byggnader ska kunna ske på egen fastighet, möjliggör detaljplaneförslaget att komplementbyggnader kan uppföras 1 meter från fastighetsgräns.

Tillkommande huvudbyggnad ändras i planförslaget till att få uppföras till maximalt 95 kvadratmeter byggnadsarea. Planenheten bedömer exploateringsgraden rimlig i förhållande till omkringliggande bebyggelse. Förslaget innebär ingen skillnad i största tillåtna byggrätt för komplementbyggnad per fastighet.

7. **Ägaren till fastigheten Rösunda 9:22** hade ingen erinran och godkände planförslaget.

### Detaljplanens bedrivande

Detaljplaneförslaget prövades att bedrivas med ett begränsat förfarande. Ett begränsat förfarande kan tillämpas om planförslaget berör en åtgärd av mindre betydelse, med en liten samråds-krets och om samtliga i samråds-kretsen godkännt planförslaget. Om så är fallet, utgår granskning och samrådsredogörelse och istället upprättas ett granskningsutlåtande som ligger till grund för antagandebeslut.

Det är flera fastighetsägare och berörda remissinstanser som inte godkännt detaljplaneförslaget under samrådstiden. Därför kan detaljplaneförslaget inte bedrivas som ett begränsat förfarande utan bedrivs istället som ett standardförfarande.

### Ändringar efter samråd

Synpunkterna i samrådet har föranlett följande ändringar av planförslaget:

- Största tillåtna byggnadsarea för tillkommande huvudbyggnad ändras från 100 kvadratmeter till 95 kvadratmeter.
- Attefallsåtgärder görs lovpliktiga.
- Högst en bostadslägenhet tillåts i tillkommande huvudbyggnad, högst två bostadslägenheter tillåts i befintlig huvudbyggnad.
- Det är endast tillåtet med vattentät konstruktion under nivån +2,70 meter från nollplanet (RH2000) för tillkommande huvudbyggnad.
- Källare får inte anordnas på tillkommande huvudbyggnad.
- Högst en huvudbyggnad per fastighet.
- Utökat område som utgör mark som endast får förses med komplementbyggnad.

Planenheten

Angela Jonasson  
Tillförordnad planchef

Ida Larsson  
Planarkitekt