

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

2024-01-26

## **SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

MSN 2022-00071

Standardförfarande

# **SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

## **Detaljplan för Hjortängen, fastigheterna Tollare 6:1 m.fl., i Boo, Nacka kommun**

### **Sammanfattning**

Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet till utbyggnad av takkupa på villor med inredd vind, i det enhetligt byggda området Hjortängen. Planen syftar även till att rätta till planstridigheter, att skydda kulturmiljövärden och att minska risk för skador från översvämning vid skyfall.

Förslaget till detaljplan var under perioden 30 mars till och med 15 maj 2023 ute på samråd. Under samrådet har tre yttranden med synpunkter inkommit från remissinstanser. Inga synpunkter från boende i eller omkring planområdet har inkommit.

Länsstyrelsen anser att det i planhandlingarna behöver framgå hur kommunen säkerställer framkomligheten till och från planområdet vid ett skyfall. Lantmäterimyndigheten i Nacka har synpunkter om reglerad minsta fastighetsstorlek. Boo Miljö- och naturvänner har bland annat lämnat synpunkter kring möjligheten att uppföra bullerplank samt önskemål om en djupare redovisning kring dagvatten och skyfall.

Efter samrådet har kommunen påbörjat en kvalitetsförbättring för reservatsgränserna till Tollare naturreservat. Syftet med kvalitetsförbättringen är att se över de digitala gränserna för att på ett bättre sätt följa intentionen vid inrättandet av reservatet. Översynen görs för hela reservatet och ligger inte inom ramen för den här detaljplanen. För området runt Hjortängen innebär det att reservatsgräsen nu även digitalt följer den gällande stadsplanen S 267 i större utsträckning. Plangränsen har till granskningen justerats så att den överensstämmer med förslaget till de kvalitetsförbättrande reservatsgränserna.

Efter samrådet har planens syfte tydliggjorts och minsta fastighetsstorlek ändrats för tre av radhusfastigheterna, för att inte möjliggöra avstyckning som annars skulle bli möjlig då tidigare tomtindelningsbestämmelser upphävs. Del av prickmarken har tagits bort på ett fåtal fastigheter där del av befintliga byggnader annars strider mot detaljplanen. Två av fastigheterna har även fått en något högre byggnadsarea (BYA) med anledning av detta. Även en marklovplikt för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet har lagts till i plankartan samt att planbestämmelsen om hårdgöringsgrad och fördröjning har omformulerats något.

Utöver ovan gjorda förändringar i plankartan har planbeskrivningen uppdaterats bland annat vad gäller översvämningsrisk och framkomlighet för räddningstjänsten samt redaktionella justeringar.

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

## **Planförslagets syfte och innehåll**

Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet till utbyggnad av takkupa på villor med inredd vind i det enhetligt byggda området Hjortängen i Boo. Planen syftar även till att rätta till planstridigheter genom att bekräfta befintlig bebyggelse, att skydda kulturmiljövärden och att minska risk för skador från översvämning vid skyfall.

Hjortängen är ett småhusområde med sammanlagt 135 radhus och villor (så kallade grändhus) som byggdes ut i slutet av 1960-talet och är kulturhistoriskt intressant. Strandskydd inträder inom en del av planen och föreslås upphävas inom mark som redan är ianspråktagen. Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen. Detaljplanen innebär att planstridigheter rättas till och att takkupor, som på grund av ny rättspraxis inte fått utföras sedan 2002, återigen blir möjliga att utföra på områdets villor.

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

## **Bakgrund**

Beslut om att skicka ut förslaget på samråd fattades av planchefen på delegation den 23 mars 2023. Samrådstiden varade mellan den 30 mars 2023 och 15 maj 2023, det vill säga sammanlagt under 7 veckor. Under samrådet fanns planhandlingarna tillgängliga på kommunens webbplats, i kommunens utställningshall och på biblioteken i Nacka Forum samt Orminge.

Efter samrådet har en kvalitetsförbättring påbörjats för reservatsgränserna till Tollare naturreservat. Syftet med kvalitetsförbättringen är att se över de digitala gränserna för att på ett bättre sätt följa intentionen vid inrättandet av reservatet. Arbetet kring detta genomförs för hela reservatet och ligger inte inom ramen för den här detaljplanen. För området runt Hjortängen innebär det att reservatsgränsen nu även digitalt följer den gällande stadsplanen S 267 i större

utsträckning. Kvalitetsförbättringen påverkar inte de befintliga bostadsfastigheterna i området. Plangränsen har till granskningen justerats så att den överensstämmer med förslaget till de kvalitetsförbättrande reservatsgränserna. Ett fåtal mindre områden som omfattas av allmän plats - gata i underliggande stadsplaner ligger fortsättningsvis inom naturreservatet och ingår därför inte i den här detaljplanen.

## Yttranden under samråd

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget:

- Vattenfall Eldistribution AB
- Södertörns brandförsvarsförbund
- Natur- och trafiknämnden
- Trafikförvaltningen Region Stockholm
- Trafikverket

Följande remissinstanser har lämnat synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun
- Boo Miljö- och naturvänner

Inga synpunkter har inkommit från enskilda fastighetsägare inom eller intill planområdet.

## 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** meddelar att de avstår från att yttra sig över samråd gällande aktuell detaljplan.

*Planenhetens kommentar:* Yttrandet noteras.

### Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

2. **Länsstyrelsens** yttrande följer nedan:

#### Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att kommunen behöver bearbeta planförslaget gällande säkerhet med avseende på översvämningensrisken. Länsstyrelsen lämnar även rådgivande synpunkter kopplat till översvämningensrisken.

### **Ingripande grunder enligt 11 kap. 10 § PBL**

#### *Hälsa och säkerhet - Översvämningsrisk*

Inom planområdet finns flera lågpunkter där skyfallsregn riskerar att samlas. Ett av de utsatta riskområdena är delar av Svampvägen där det kan bli ett vattendjup på 0,5-1 meter. Svampvägen är den enda infartsvägen till planområdet. Vid höga vattennivåer kan räddningstjänstens utryckningsfordon inte ta sig fram till planområdet.

Kommunen anger att de arbetar med risken med skyfallsöversvämningar på översiktsplanenivå med syfte att fördjupa kunskapen om problematiken samt vilka åtgärder som kommunen behöver vidta. De avser att komplettera planhandlingarna avseende detta efter samrådskedet.

Enligt Länsstyrelsens *Rekommendationer för hantering av översvämning till följd av skyfall (Fakta 2018:5)* ska framkomligheten till och från planområdet bedömas och vid behov säkerställas. I planhandlingarna behöver det därför framgå hur kommunen säkerställer framkomligheten till och från planområdet vid ett skyfall.

### **Råd om tillämpning av 2 kap. PBL**

#### *Översvämningsrisk*

Enligt planbeskrivningen finns flera fastigheter med översvämningsrisk där byggnader riskerar att ta skada vid skyfall. Flera byggnader på Kantarellvägen samt byggnader på Champinjonvägen och Murkelyägen riskerar att översvämmas vid ett 100-årsregn. För att minska översvämningsrisken reglerar kommunen hårdgöringsgraden och möjligheten till att bygga källare till byggnaderna på Kantarellvägen.

Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att även se över möjligheten att leda om eller hantera det vatten som rinner ner vid sluttningarna söder om Kantarellvägen, Champinjonvägen och Murkelyägen för att minska översvämningsrisken.

### **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

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

#### ***Planens kommentar:***

Detaljplaneförslaget innebär i sig ingen försämring för översvämningsituationen i området. Tvärtom väntas den nya planen medföra en bättre hantering av dag- och skyfallsvatten, då det i planen införs planbestämmelser om fördröjning och hårdgöringsgrad vid nybyggnation. Dessutom regleras att källare inte får utföras vid nybyggnation och tillbyggnad i de delar av planområdet där skyfallsvatten riskerar att ansamlas intill byggnader.

Till granskningen har planenheten studerat översvämningssituationen i området i Scalgo Live, ett statistiskt analysverktyg vid skyfall. Även denna analys visar lågpunkter inom planområdet som uppgår till omkring 0,5 meter på Svampvägen samt Murkelvägen vid ett regn med en regnmängd om 109 millimeter (vilket motsvarar regnmängden i Länsstyrelsens skyfallskartering). Analysen visar att det går att passera med ett vanligt fordon, antingen på del av gatan eller på gång- och cykelvägen intill, då de inte överstiger 0,3 meter stående vatten. Det innebär även att vägen är framkomlig för räddningstjänsten i dessa delar.

Planområdets tillfartsväg för biltrafik är Hjortängsvägen. Huvuddelen av den ligger utanför planområdet, men även den har studerats i Scalgo Live då delar av den vid skyfall får vattennivåer som innebär att den inte är framkomlig för räddningstjänsten. För att säkerställa framkomligheten för räddningstjänsten till planområdet har planenheten efter samrådet identifierat en alternativ tillfartsväg. Södertörns brandförsvarsförbund har bedömt att den gång- och cykelväg som går från området Dalen i Lännersta upp till Tryffelvägen i planområdets sydöstra del är framkomlig för räddningstjänsten. Däremot behöver de något snäva innerkurvorna fyllas ut med grovt grus/makadam för att säkerställa passage med brandbil.

När det gäller översvämningssituationen vid Hjortängsvägen arbetar kommunen med en utredning i form av en hydraulisk modellering för området och förslag på åtgärder ska tas fram. Ett resultat från utredningen kommer senare under vintern/våren 2024. Detta arbete är en del av kommunens mer övergripande arbete för att minska översvämningssituationen och tas inte fram inom ramen för detaljplanen för Hjortängen.

Planenheten bedömer därmed sammantaget att planförslaget minskar sårbarheten vid översvämningar i området. Planbeskrivningen har uppdaterats med en tydligare redogörelse av översvämningssituationen.

Angående Länsstyrelsens rådgivande synpunkt avseende översvämningssituationen för befintliga fastigheter vid Kantarellvägen, bedömer kommunen att detaljplaneförslaget inte utgör något hinder för att utföra eventuella avledande åtgärder på allmän plats. Någon ytterligare reglering i plankartan bedöms därför inte vara nödvändig.

Kommunen noterar att länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

3. **Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun** meddelar att de noterat att ett antal fastigheter som på plankartan regleras med minsta fastighetsstorlek om 300 kvadratmeter idag är större än 600 kvadratmeter och därmed skulle kunna styckas till två fastigheter eftersom gällande tomtindelningar upphävs. Lantmäterimyndigheten påpekar att denna förändring inte framgår av planbeskrivningen. Lantmäterimyndigheten har i övrigt inga synpunkter.

**Planenhetens kommentar:** Reglering av minsta tillåtna fastighetsstorlek ändras från 300 till 600 kvadratmeter för de tre berörda fastigheterna och beskrivningen i planbeskrivningen under rubrik Fastighetsrättsliga frågor har justerats.

4. **Vattenfall Eldistribution AB** har inget att erinra.

**Planenhetens kommentar:** Yttrandet noteras.

5. **Södertörns brandförsvarsförbund** har inget att tillägga eller kommentera ur risk- och säkerhetssynpunkt i samrådsskedet för aktuellt ärende.

**Planenhetens kommentar:** Yttrandet noteras.

6. **Trafikförvaltningen Region Stockholm** har inga synpunkter på förslaget.

**Planenhetens kommentar:** Yttrandet noteras.

7. **Trafikverket** meddelar att de har inget att erinra mot att ärendet prövas positivt.

**Planenhetens kommentar:** Yttrandet noteras.

8. **Boo Miljö- och naturvänner** tycker att det är bra att skydda planområdets kulturmiljövärden och att regleringar bibehålls från gällande plan avseende byggrätter, täthet med mera. Dock anser föreningen att det saknas skydd för att det gröna gaturummet kan behållas, plank och höga staket bör inte tillåtas. Föreningen anser att planförslagets nya formulering på prickmark, där byggnader inte får uppföras, är en försämring mot idag då det möjliggör att plank kan uppföras som bulleravskärmning. Föreningen är emot att plank uppförs mot gatan av trafiksäkerhetsskäl och att det minskar grönskan mot gatan. Föreningen anser att bullerproblemet borde lösas vid bullerkällan Värmdöleden.

Vidare anser föreningen att planförslaget borde innehålla en separat miljöredovisning där framför allt översvämningsrisk kopplat till skyfall och dagvatten ska beskrivas mer och att det borde tas fram utredningar avseende detta. Det är positivt med reglering med krav på dagvattenåtgärder vid nybyggnation, men föreningen anser att kommunen borde redovisa åtgärder på allmän plats. De tycker även att det vore önskvärt att planbeskrivningen skulle innehålla en diskussion om att förbättra statusen på vattenförekomsten Skurusundet, snarare än att uppfylla icke-försämringskravet.

Föreningen påpekar att det i planbeskrivningen på sidan 4 räknas upp en naturvärdesinventering som planen baseras på, men att denna inte är bifogad i samrådshandlingarna vilket de önskar. Föreningen tycker det är bra att markanvändningen ändras på en del grönytor från PARK till NATUR, och att det är positivt att strandskydd infaller i delar av planområdet.

Föreningen saknar en karta där gränsdragning för föreslagen detaljplan kan läsas i förhållande till gränser för gällande stadsplaner S 81 respektive S 267 och gräns för Tollare naturreservat. De påpekar att det i planbeskrivningen nämns att en mindre justering av reservatsgränsen planeras, men inte var, och önskar att det kompletteras.

***Planenhetens kommentar:***

Angående synpunkter om att bullerplank möjliggörs i fastighetsgräns i och med ändrad bestämmelseformulering på prickmark, vill planenheten förtydliga att formuleringen följer Boverkets allmänna råd och föreskrift och används i alla detaljplaner som kommunen tar fram i dagsläget. För att uppföra plank (inklusive bullerplank) krävs bygglov, både för fastigheter i denna plan liksom i andra planer. Syftet med att i planbeskrivningen beskriva möjligheten till bullerplank är att belysa skillnaden mot gällande plan. Bullernivåerna är generellt låga i planområdet. Där det eventuellt skulle finnas någon nytta med bullerplank i planområdet är just för fastigheterna längst i norr närmast Värmdöleden – det vill säga fastighetsgränser mot naturmarken i norr och inte mot lokalgata.

Planenheten vidhåller bedömningen att en separat miljöredovisning inte är nödvändig i detta fall, utan att beskrivning av alla miljöfrågor kan rymmas och hanteras i planbeskrivningen. Avsnittet om skyfall och översvämningsrisk har utvecklats till granskningsskedet och underlaget med översiktlig naturvärdesinventering i Björknäs-Eknäs läggs med i granskningshandlingarna. Planenheten bedömer att några ytterligare utredningar inte är nödvändiga.

Vad gäller status för vattenförekomsten Skursundet finns det i den gällande stadsplanen inga krav på någon dagvattenhantering. I och med den nya detaljplanen införs krav på fördröjning på kvartersmark vid ny- och ombyggnad, vilket på sikt kan innebära att 75–80 procent av årsnederbörden kan renas och därmed minska belastningen på Skurusundet.

Kvalitetsförbättringen av naturreservatets gränser innebär endast mindre justeringar i den digitala gränsen för att bättre följa intentionen vid inrättandet av reservatet. Se bild i sammanfattningen av ändringar efter samrådet nedan.

Planbeskrivningen kompletteras med karta där gällande plangränser, ny plangräns och naturreservatsgräns kan läsas tillsammans.

**Inkomna synpunkter från fastighetsägare och boende inom planområdet**

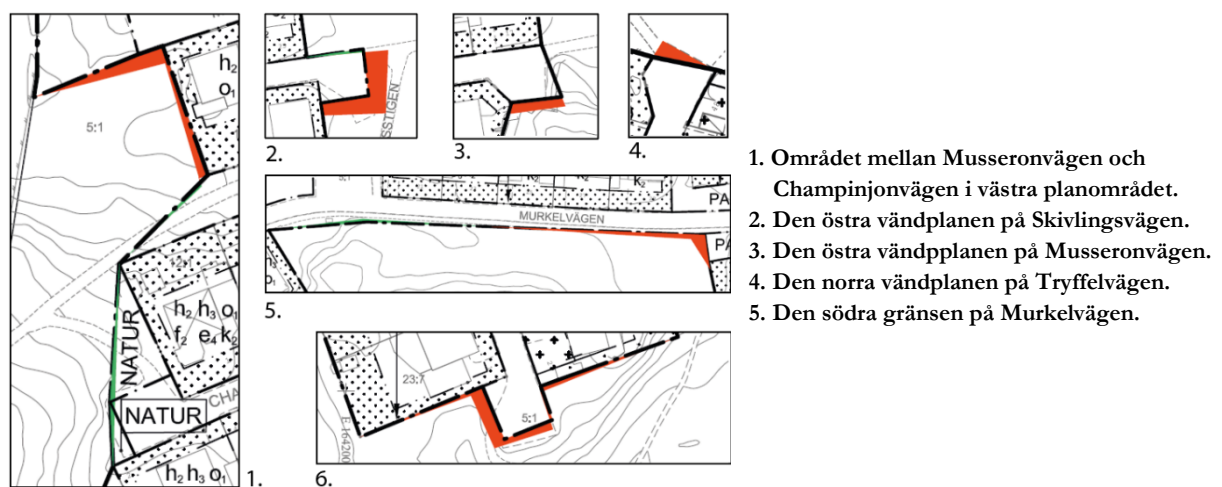
9. **Fastighetsenheten** meddelar i egenskap av ägare till kommunens fastigheter att de inte har några synpunkter.

***Planenhetens kommentar:*** Yttrandet noteras.

## Ändringar efter samråd

Efter samrådet har följande ändringar av planförslaget gjorts:

- Planens syfte har tydliggjorts för att bättre överstämna med vad planen reglerar.
- Plangränsen har justerats för att överensstämna med den pågående kvalitetsförbättringen av reservatsgränserna för Tollare naturreservat. I bilden nedan redogörs för de områden som inte längre ingår i planområdet för Hjortängen i rött (som nu ingår i reservatet) och de områden som lagts till i planområdet i grönt (som inte längre ingår i reservatet).



1. Området mellan Musseronvägen och Champinjonvägen i västra planområdet.
2. Den östra vändplanen på Skivlingsvägen.
3. Den östra vändplanen på Musseronvägen.
4. Den norra vändplanen på Tryffelvägen.
5. Den södra gränsen på Murkelvägen.

- En marklovplikt för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet har lagts till i plankartan.
- Planbestämmelsen om hårdgöringsgrad har omformulerats.
- Planbestämmelsen om fördröjning har omformulerats.
- Reglering av minsta fastighetsstorlek har ändrats från 300 till 600 kvadratmeter för tre av radhusfastigheterna för att undvika avstyckning. I gällande plan styrs fastigheterna av en tomtindelning och den nya regleringen innebär, likt tomtindelningen, att avstyckning inte är möjlig.
- Del av prickmarken har tagits bort på fyra fastigheter där del av befintliga byggnader annars blir planstridiga. Två av fastigheterna har även fått en något högre byggnadsarea (BYA) med anledning av detta. Fastighetskonsekvensbeskrivningen har uppdaterats med den informationen.
- Avsnittet om skyfall och översvämningsrisk har uppdaterats i planbeskrivningen. En alternativ tillfartsväg har identifierats och redogörs för.
- Den översiktliga naturinventeringen för Björknäs-Eknäs som kommunen tagit fram för ett annat ärende görs tillgängliga med detaljplanen vid granskningskedet.
- Redaktionella justeringar och förtydliganden i planbeskrivningen såsom en karta som redovisar föreslagen ny plangräns, gällande plangränser och naturreservatsgräns, foton på representativ takkupa för området och beskrivningen av fastighetsrättsliga frågor.



Planenheten

Angela Jonasson  
Gruppchef Nacka

Maria Kjell Andrén  
Planarkitekt