

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

2024-02-06

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

MSN 2023-00028

Standardförfarande

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för fastigheten Mensättra 1:166 m.fl, Boo kyrkväg i Boo, Nacka kommun

Sammanfattning

Planområdet är cirka 7700 kvadratmeter och omfattar fyra fastigheter, varav två ägs av Nacka kommun. Området är sedan tidigare inte planlagt. Detaljplanen syftar till att skydda befintliga kulturhistoriska värden och värdefulla träd. Vidare är syftet även att bekräfta befintliga byggnader inom planområdet.

Planförslaget medför bestämmelser som skyddar den befintliga kulturmiljön och värnar om områdets historia som sockencentrum i Boo. Bebyggelsen, som består av fyra huvudbyggnader och en komplementbyggnad från början av 1900-talet, har välbevarade karaktärsdrag.

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

Detaljplanen var ute på samråd under perioden 8 december 2023 och 16 januari 2024. Under samrådstiden inkom totalt 12 yttranden från remissinstanser, varav 7 inte hade några synpunkter.

Länsstyrelsen har inga synpunkter på förslaget utifrån ingripandegrunderna i 11 kapitlet 10 § plan- och bygglagen, men har lämnat rådgivande synpunkter kopplade till översvämningsrisk och naturmiljö. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Synpunkter från Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun avser avgränsning av skyddsbestämmelse för träd (n₁), beskrivning av ledningsrättsbildande samt grundkartans aktualitet. Synpunkter från föreningar handlar huvudsakligen om komplettering och revidering av underlag till detaljplanen.

Mindre ändringar har gjorts avseende planförslaget efter samrådet. En bestämmelse om högsta antalet lägenheter (v₃) har ändrats utifrån synpunkter från fastighetsenheten. Förtydliganden och tillägg har gjorts i planbeskrivningen utifrån synpunkter från länsstyrelsen, Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun samt Naturskyddsföreningen i Nacka och Boo miljö- och naturvänner.

Planförslagets syfte och innehåll

Detaljplanen syftar till att skydda befintliga kulturhistoriska värden och värdefulla träd. Vidare är syftet även att bekräfta befintliga byggnader inom planområdet. Planområdet är cirka 7700 kvadratmeter och omfattar fyra fastigheter. Två fastigheter ägs av kommunen, resterande två fastigheter ägs av privata fastighetsägare. Området är sedan tidigare inte planlagt.

Planförslaget medför bestämmelser som skyddar den befintliga kulturmiljön och värnar om områdets historia som sockencentrum i Boo. Området utgör ett sammanhållet bebyggelseområde med mycket stark koppling till Boo sockens historia och utveckling. Bebyggelsen, som består av fyra huvudbyggnader och en komplementbyggnad från början av 1900-talet, har välbevarade karaktärsdrag. Samtliga byggnader bedöms vara kulturhistoriskt särskilt värdefulla enligt 8 kapitlet 13 § plan- och bygglagen. Hela planområdet bedöms även vara ett särskilt värdefullt bebyggelseområde enligt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen. Bygglov krävs därför för attefallshus och andra attefallsåtgärder enligt 9 kap. 4 d § plan- och bygglagen. Planen medför även skydd för värdefulla träd.

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 5 december 2023. Samrådstiden varade mellan den 8 december 2023 och 16 januari 2024, sammanlagt 5 veckor. Under denna tid fanns planförslaget tillgängligt i Nacka kommuns utställningshall samt på kommunens hemsida.

Yttranden under samråd

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Fritidsnämnden
- Kulturnämnden
- Ellevio AB
- Nacka vatten och avfall AB
- Trafikförvaltningen Region Stockholm
- Skanova
- Södertörns brandförsvarsförbund

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen Stockholm
- Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun
- Postnord Sverige AB
- Naturskyddsföreningen i Nacka och Boo miljö- och naturvänner
- Fastighetsenheten

Inkomna synpunkter

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

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder

1. **Fritidsnämnden** tillstyrker förslaget till detaljplan.

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar fritidsnämndens synpunkter.

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

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar kulturnämndens synpunkter.

Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

3. **Länsstyrelsen** bedömer att de inte har några synpunkter avseende ingripandegrunderna i 11 kapitlet 10 § plan- och bygglagen. Länsstyrelsen lämnar dock rådgivande synpunkter kopplade till översvämningsrisk och naturmiljö.

Råd om tillämpning av 2 kapitlet plan- och bygglagen

Naturmiljö

Det bör framgå i planbeskrivningen att området ligger inom en grön värdekärna och ett svagt grönt samband i den regionala grönstrukturen enligt regional utvecklingsplan för stockholmsregionen (RUFSS).

Översvämningsrisk

Det finns en mindre lågpunkt inom planområdet. Utifrån att planens syfte är att skydda befintlig bebyggelse bör kommunen se över om lågpunkten kan avhjälpas för att undvika att kulturhistoriska byggnader skadas vid skyfall.

Övriga synpunkter av betydelse för planens genomförbarhet

Skyddsvärda träd

I planbeskrivningen anges att samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken ska hållas med länsstyrelsen för särskilt skyddsvärda träd. Länsstyrelsen anser att samrådsplikt enligt 12 kap. 6 § miljöbalken inte ska tillämpas för åtgärder avseende enskilda träd som behöver marklov.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar att länsstyrelsen inte har några synpunkter avseende ingripandegrunderna i 11 kap 10 § plan- och bygglagen. Planbeskrivningen har kompletterats med information som återfinns i regionala utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUF). Vad gäller lågpunkten inom planområdet har en analys utförts i Scalgo Live som visar att det inte finns någon risk för översvämning inom planområdet. Inga åtgärder bedöms därför behövas. Information angående samråd enligt 12 kapitlet 6 § miljöbalken för skyddsvärda träd har tagits bort ur planbeskrivningen. Planenheten noterar att länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

4. **Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun** anser att n_1 -bestämmelsen bör begränsas med egenskapsgräns till ett begränsat område. Vidare anser lantmäterimyndigheten att om ledningsrätt ska bildas för u_1 -området bör det framgå i planbeskrivningen vad ledningsrätt är, vad för typ av ledningar den avser, vem som ska söka om förrättningen och vem som ska stå för förrättningskostnaderna. Lantmäterimyndigheten anser även att grundkartan behöver uppdateras. Lantmäterimyndigheten anser att det kan nämnas i planbeskrivningen att detaljplanen saknar huvudmannaskap eftersom den saknar allmän plats.

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar synpunkterna. Vid bedömning av avgränsning för n_1 -bestämmelsen användes en skyddszon om 15 gånger stamdiametern. Detta innebar att större delar av plankartan omfattades av n_1 -bestämmelsen. Planenheten har i en avvägning bedömt att hela planområdet därför kan omfattas av n_1 -bestämmelsen utan att det leder till oavsedda konsekvenser. Planbeskrivningen har kompletterats med information om bildande av ledningsrätt. Grundkartan har uppdaterats inför granskning.

5. Postnord Sverige AB vill informera om att postlåda ska placeras i lådsamling vid infarten till områden vid nybyggnation av villor och radhus. I flerbostadshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

6. Ellevio AB har inget att erinra

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar Ellevio ABs synpunkt.

7. Nacka vatten och avfall AB har inga synpunkter på förslaget.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

8. Trafikförvaltningen Region Stockholm har inga synpunkter på förslaget.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

9. Skanova har inget att erinra.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

10. Södertörns brandförsvarsförbund har inget att tillägga eller kommentera ur risk- och säkerhetssynpunkt.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

11. **Naturskyddsföreningen i Nacka och Boo miljö- och naturvänner** anser att inmätningen av ekar, tallar och andra ädellövträd borde bifogas som underlag till detaljplanen. De anser även att detta underlag behöver finnas tillgängligt för lovhandläggarna på kommunen samt för fastighetsägarna. Föreningarna anser vidare att bestämmelsen n_1 borde ändras avseende stamdiameter från 0,3 meter till 0,15 meter. Föreningarna anser att bullerberäkningen som baseras på trafikflöden 2014–2015 bör uppdateras.

Planenhetens kommentar: Synpunkterna noteras. Planbeskrivningen har kompletterats med en kartbild över de skyddsvärda träden. Vad gäller stamdiameter har inga värdefulla träd under 0,3 meter i stamdiameter identifierats vid inmätning, bedömningen är därför att därför att det är större träd behöver skyddas i detaljplanen. Valet av stamdiameter syftar även till att inte omöjliggöra frihuggning av grövre träd. Uppdatering av bullerberäkningen bedöms inte vara befogat eftersom detaljplanen inte medger någon utökning av byggnadsvolym samt att detaljplanen styr att möjlig placering av byggnader vid eventuell återbyggnation kan ske i överensstämmelse med dagens placering av byggnader.

12. **Fastighetsenheten** framför att det finns sju lägenheter i huvudbyggnaden på fastigheten Mensättra 1:167. Vidare undrar fastighetsenheten om bygglov för upplag vid fastighetsnära avfallshantering kan försvåras av prickmarken i detaljplanen.

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar att det finns sju lägenheter i huvudbyggnaden på fastigheten Mensättra 1:167. Planhandlingarna har reviderats avseende bestämmelse om högsta antalet lägenheter på fastigheten. Bestämmelsen om prickmark försvårar inte bygglov

för upplag för fastighetsnära avfallshantering. Kärl eller liknande kan däremot inte döljas av exempelvis plank då det skulle strida mot bestämmelsen om prickmark.

Ändringar efter samråd

Efter samrådet har följande ändringar av planförslaget gjorts:

- Bestämmelsen v₃ har ändrats från sex till sju lägenheter
- Förtydliganden och tillägg har gjorts i planbeskrivningen

Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef Nacka

Carl Arvidsson
Planarkitekt