

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

2017-06-09

Dnr MSN 2016/159

Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

### Ändring av del av detaljplan 19 (Dp 19) och ändring av detaljplan 368 (Dp 368) samt upphävande av detaljplan 70 (Dp 70), Kummelnäs, norra Boo, Nacka kommun

#### Sammanfattning

Ändringen av detaljplanerna syftar till att åtgärda planstridighet för fastighetsägare vilkas huvudbyggnader på grund av nuvarande definition av våning enligt plan- och byggförordningen (2011:338) är planstridiga. Genom att ändra bestämmelserna om våningsantal och byggnadshöjd möjliggörs det för fastighetsägare att fullt kunna utnyttja sina byggrätter.

Under samrådet inkom synpunkter från tre remissinstanser och två fastighetsägare inom planområdet. Synpunkterna från remissinstanserna berör information som saknas i primärkartan som ligger till grund för plankartan, otydlighet kring begreppet ändring av detaljplan och att det är viktigt att områdets karaktär bevaras. Synpunkterna har föranlett kompletterande information av primärkartan. Synpunkterna från fastighetsägarna inom planområdet berör den utökade nockhöjdens påverkan på omkringliggande fastigheter.

Planens genomförande har av kommunen bedömts inte innebära en betydande miljöpåverkan.

#### Planförslagets syfte och innehåll

Syftet med planändringen är att åtgärda planstridighet och därmed möjliggöra för fastighetsägare att fullt utnyttja sina byggrätter genom att ändra gällande detaljplans bestämmelser om våningsantal och byggnadshöjd. Detta för att åtgärda problem för fastighetsägare vilkas huvudbyggnader på grund av nuvarande definition av våning enligt plan- och byggförordningen (2011:338) (PBF) utgör tvåvåningshus och därmed är planstridiga. Det är ett femtontal fastigheter inom detaljplan 19 som enligt aktuell definition har huvudbyggnader i två våningar. För att uppnå en enhetlig reglering inom planområdet ersätts vånings- och höjdbestämmelserna med högsta tillåtna nockhöjd.

Några bostadsfastigheter inom planområdet är planstridiga på grund av att de har mindre tomtstorlek än vad gällande detaljplan tillåter. Genom att ändra minsta tomtstorlek för dessa fastigheter åtgärdas planstridighet som kan hindra ett fullt utnyttjande av fastigheternas byggrätter. För dessa fastigheter anpassas minsta tomtstorlek efter befintlig tomtstorlek. Minsta tomtstorlek ändras inte för resterande fastigheter.

Planens genomförande har av kommunen bedömts inte innebära en betydande miljöpåverkan.

## **Bakgrund**

Beslut om att skicka ut förslaget på samråd fattades av biträdande planchef på delegation den 27 mars 2017. Samrådstiden varade mellan den 29 mars 2017 och den 24 april 2017. Under samrådstiden fanns planförslaget tillgängligt i Nacka Stadshus, utställningshallen, Granitvägen 15. Planförslaget har även funnits på Nacka kommuns hemsida.

## **Yttranden under samråd**

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Ellevio AB
- Skanova AB
- Nacka vatten och avfall AB
- Fortum Värme
- Boo Hembygdsförening
- Natur- och trafiknämnden

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen
- Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun
- Nacka Miljövårdsråd

Synpunkter har även inkommit från ägarna till 2 stycken av planområdets 58 bostadsfastigheter.

## **Inkomna synpunkter**

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

### **Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser**

1. **Länsstyrelsens** yttrande återges i sin helhet.

Länsstyrelsen har mottagit rubricerad detaljplan för samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, standardförfarande. Planens syfte är att åtgärda planstridighet och därmed möjliggöra för fastighetsägare att fullt utnyttja sina byggrätter genom att ändra gällande detaljplans bestämmelser om våningsantal och byggnadshöjd. I samband med denna ändring upphävs även detaljplan 70.

Länsstyrelsen vill informera om att det enligt Boverket bara kan finnas en detaljplan för ett geografiskt område och det går därför inte att göra ändringsplaner, tilläggsplaner eller liknande som ska gälla/läsas tillsammans med den ursprungliga planen. Det innebär att ändringar görs i den ursprungliga planen vid en ändring av detaljplan. Mer information om ändring av detaljplan finns på Boverkets temadel i PBL, Kunskapsbanken.

I övrigt har Länsstyrelsen inga synpunkter på planförslaget enligt 5 kap. 14 § PBL. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten noterar informationen. Synpunkten föranleder inga justeringar av planförslaget.

2. **Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun** hade följande synpunkter på plankartan:
  - Traktnamn (Kummelnäs) saknas i grundkartan
  - Teckenförklaring för grundkartan saknas
  - Orienterande koordinater är små och otydliga
  - Information om hur grundkartan är upprättad saknas
  - Grundkartan är ej daterad

**Planenhetens kommentar:** Plankartan kompletteras och justeras enligt synpunkterna.

3. **Nacka Miljövårdsråd** har inget att invända mot planförslaget, men framför att det är viktigt att områdets karaktär, med dess glesa, småskaliga bebyggelse och kulturhistoriskt intressanta bebyggelsemiljöer bevaras.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten noterar informationen.

### **Inkomna synpunkter från fastighetsägare inom planområdet**

4. **Ägarna till fastigheten Kummelnäs 11:120** har inget att invända och tycker att förslaget är vettigt och rätt.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten noterar informationen.

5. **Ägarna till fastigheten Kummelnäs 11:57** uttrycker sin oro över att områdets karaktär som bland annat utgörs av grönska som når högre än byggnaderna kan gå förlorad. De har förståelse för förändringar, men betonar att utvecklingen bör ske varsamt och att det bör tas tillvara på hur husen i området byggts över tid. De betonar att en enskild persons byggrätt även påverkar kringliggande fastigheters boendemiljö. De är kritiska mot att planändringen även möjliggör för fastighetsägare, vars fastigheter inte är planstridiga, att bygga högre. De motsätter sig därför planförslaget.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten bedömer att planförslaget kan innebära förändringar, men att områdets karaktär inte kommer förändras påtagligt, då flera

byggnader idag per definition är tvåvåningshus, över 7 meter i nockhöjd och då byggrätten anges i bruttoarea och inte ökas. För att uppnå en enhetlig reglering i området föreslås att samtliga bostadsfastigheter inom planområdet får nockhöjden 8 meter. Några fastigheter vars befintliga huvudbyggnader är över 8 meter föreslås dock få nockhöjder anpassade till sina nuvarande nockhöjder.

## Ändringar efter samråd

Synpunkterna i samrådet har föranlett följande justeringar av planförslaget:

- Plankartan förtydligas och kompletteras med traktnamn, teckenförklaring, datum och information om hur den är upprättad.
- 8 stycken bostadsfastigheter har mindre tomtstorlek än vad gällande detaljplan (dp 19) tillåter. Ändring av vånings- och höjdbestämmelserna kan, på grund av fastigheternas planstridighet i fastighetstorleksavseende, påverka möjligheten till ett fullt utnyttjande av byggrätterna i enlighet med planändringens syfte. För att möjliggöra för dessa fastigheter att utnyttja sina fulla byggrätter kompletteras planförslaget med ändringar i Dp 19 och Dp 368 enligt följande:

*Tillkommande bestämmelse:*

*d<sub>1</sub> Minsta fastighetsstorlek är 1000 kvadratmeter 4 kap 18§*

*d<sub>2</sub> 000 Minsta fastighetsstorlek i kvadratmeter 4 kap 18§*

*Utgående bestämmelser detaljplan 19 (dp 19):*

*2 § 2 mom På med V1 betecknat område får tomt icke ges mindre storlek än 1000 m<sup>2</sup>*

*Utgående bestämmelser detaljplan 368 (dp 368):*

*v<sub>1</sub> Tillägg till bestämmelse inom kvartersmark. Avvikelse medges avseende minsta tomtstorlek.*

**1** *Största antal tillåtna fastigheter*

- Utöver ovanstående förändringar har mindre redaktionella ändringar gjorts i planhandlingarna.

Planenheten

Angela Jonasson  
Biträdande planchef

Ida Larsson  
Planarkitekt