

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

2022-09-02

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

MSN 2021/82

Standardförfarande

Ändring av detaljplan för del av Velamsund Sångfågelvägen m.fl. vägar inom Riset (område B) i Boo (DP 536), Nacka kommun

Sammanfattning

Ett förslag till ändring av detaljplan har upprättats för rubricerat område. Ändringen av detaljplanen syftar till att införa en bestämmelse för hur många bostadslägenheter som får inrymmas per huvudbyggnad. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Under granskningen inkom yttranden från Länsstyrelsen, Sjöfartsverket och Lantmäterimyndigheten i Nacka samt synpunkter från 4 boende. Lantmäterimyndigheten hade synpunkter på utformningen av den tillkommande planbestämmelsen. En fastighetsägare önskade att 4 bostäder ska tillåtas inom ägarens fastighet och en ägare efterfrågade avstyckning av fastigheten. I övriga yttranden framfördes antingen ingen erinran eller att man är positiva till ändringen. Efter granskning har illustrationskartan i planbeskrivningen samt kartbilagan justerats utifrån en uppdaterad primärkarta.

Planförslagets syfte och innehåll

Ett förslag till ändring av detaljplan har upprättats för rubricerat område. Ändringen av detaljplanen syftar till att införa en bestämmelse för hur många bostadslägenheter som får inredas per huvudbyggnad. Planändringen innebär att det för merparten av fastigheterna inom området införs en bestämmelse som reglerar att högst två bostadslägenheter får inrymmas per huvudbyggnad. För de fastigheter som redan har en byggnad eller ett beviljat bygglov med fler än två bostadslägenheter införs i stället en begränsning om att högst fyra bostadslägenheter får inrymmas per huvudbyggnad. Detta säkerställer att dessa huvudbyggnader inte blir planstridiga. Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Bakgrund

Beslut om att skicka ut förslaget på granskning fattades av planchefen på delegation den 7 april 2022. Granskningstiden varade mellan den 21 april 2022 och 19 maj 2022, sammanlagt 4 veckor. Under tiden fanns planförslaget tillgängligt i Nacka kommuns utställningshall samt på biblioteket i Orminge och på kommunens hemsida.

Planförslaget var utsänt på samråd mellan 10 december 2021 och 21 januari 2022, sammanlagt 6 veckor. Inkomna synpunkter från samrådet sammanfattades och bemöttes i en samrådsredogörelse, daterad den 5 april 2022. Under samrådet inkom 7 yttranden från länsstyrelsen och remissinstanser samt synpunkter från en fastighetsägare. Lantmäterimyndigheten i Nacka hade synpunkter på utformningen av den tillkommande planbestämmelsen. En fastighetsägare hade synpunkter på begränsning av lägenheternas storlek. Efter samrådet justerades tillkommande planbestämmelse för att bestämmelsen inte ska bli inaktuell över tid vid eventuella regleringar av fastighetsgränser.

Yttranden under granskning

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen
- Sjöfartsverket

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Lantmäterimyndigheten i Nacka

Synpunkter har även inkommit från tre fastighetsägare inom planområdet och en boende utanför området.

Inkomna synpunkter

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

Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

1. **Länsstyrelsen** har utgått från innehållet i 5 kap. 22 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL och har inga synpunkter på förslaget.

Planenhetens kommentar: Yttrandet noteras.

2. **Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun** anser att faktiska ytor i plankartan behöver ritas ut där respektive bestämmelse gäller och framför att det inte är möjligt att hänvisa bestämmelser till befintliga fastighetsgränser i text, jämför 4 kap. 30 § PBL och 3 kap. 4 § i Boverkets föreskrifter (BFS 2020:5).

Planenhetens kommentar. Tillkommande planbestämmelse om att fyra bostadslägenheter får inrymmas per huvudbyggnad gäller för befintliga huvudbyggnader, samt för huvudbyggnader som har beviljat bygglov för fyra bostadslägenheter, belägna inom ytor som idag utgör de aktuella fastigheterna. Genom att koppla planbestämmelsen till befintliga huvudbyggnader i stället för enbart till ytan för nuvarande fastighet så bedömer planenheten att bestämmelsen inte kommer att bli inaktuell över tid, även ifall fastighetsregleringar skulle genomföras. Planenheten vill även upplysa om att gällande detaljplan DP 536 inte möjliggör för styckning av aktuella fastigheter.

Planenheten instämmer generellt i lantmäterimyndighetens synpunkt gällande lämpligheten i att specificera planbestämmelserna på plankartan med egenskapsbestämmelser. I detta fall så bedömer planenheten dock att det är rimligt att begränsa arbetet med planförslaget genom att inte ta fram en ny plankarta samt grundkarta. Det är inte heller möjligt att sätta egenskapsbestämmelser för samtliga huvudbyggnader som ska ha en planbestämmelse om att fyra bostadslägenheter får inrymmas per huvudbyggnad, då en av dessa ännu inte är färdigbyggd utan enbart har ett beviljat bygglov i dagsläget.

Planenheten bedömer att planförslaget uppfyller tydlighetskravet genom den ändrade planbestämmelsen, samt genom den förtydligande illustrationskartan i planbeskrivningen och bildtext till denna, som ytterligare specificerar vilka huvudbyggnader som får ha fyra bostadslägenheter per huvudbyggnad. Illustrationskartan i planbeskrivningen har uppdateras i antagandehandlingarna.

3. **Sjöfartsverket** har noterat planenhetens kommentarer i samrådsredogörelsen och har inget ytterligare att tillägga.

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar synpunkten.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare inom planområdet

4. **Ägaren till fastigheten Velamsund 1:186, Brf Fridtorp**, önskar att ägarens obebyggda fastighet omfattas av den bestämmelse som tillåter 4 lägenheter per huvudbyggnad. Anledningen till detta framför ägaren vara att kunna utöka föreningen med lägenheter i ett hus som smälter in med föreningens övriga kulturbebyggelse. En begränsning på två lägenheter skulle försvåra dessa planer avsevärt. Ägaren stödjer en planändring som motverkar förtätning i området, men framhåller att tomten får ett väsentligt mindre värde i och med detta förslag. Ägaren anser att det finns förmildrande omständigheter för ett medgivande av fler lägenheter just för Velamsund 1:186, då fastigheten bland annat är belägen i utkanten av berört planområde. Den angränsar även delvis till fastigheten Velamsund 1:184 som föreslås omfattas av undantaget, trots en betydligt mindre tomtarea.

Planenhetens kommentar: Planenheten anser att tillåta 4 bostadslägenheter i form av flerbostadshus inom aktuell fastighet strider mot planförslagets syfte. De fastigheter som enligt planförslaget tillåts 4 bostäder per huvudbyggnad har redan en huvudbyggnad, eller ett beviljat bygglov för en huvudbyggnad med fler än två bostadslägenheter. Bestämmelsen som tillåter fyra lägenheter ger inte berörda fastigheter någon möjlighet att inreda ytterligare lägenheter i huvudbyggnaderna utan säkerställer endast att dessa byggnader inte blir planstridiga. Planenheten gör avvägningen att det allmänna intresset av att bibehålla områdets karaktär väger tyngre än det enskilda intresset att utveckla aktuell fastighet med flerbostadshus.

5. **Ägaren till fastigheten Velamsund 1:207** stödjer planförslaget och förordar ytterligare begränsning till en lägenhet per huvudbyggnad.

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar att ägaren stödjer planförslaget. Planenheten bedömer att det är verkningslöst att reglera antalet bostadslägenheter per huvudbyggnad till en lägenhet, då det enligt gällande lagstiftning finns möjlighet att inreda en bostadslägenhet ytterligare i ett enbostadshus utan bygglov. Inredandet av en ytterligare bostad får strida mot bestämmelser i detaljplan eller områdesbestämmelser. Därmed bedömer planenheten det lämpligt att tillåta två bostadslägenheter per huvudbyggnad.

6. **Ägaren till fastigheten Velamsund 18:117** samtycker med planförslaget. Ägaren konstaterar att de fastigheter där flerbostadshus tillåts är mindre än ägarens fastighet. Ägaren önskar att möjlighet till avstyckning prövas för ägarens fastighet och hänvisar till skrivelser i översiktsplanen kring att Boo kan bebyggas med ytterligare 350-400 bostäder.

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar att ägaren stödjer planförslaget. Enligt översiktsplanen kan området norra Boo bebyggas med ytterligare 350-400 bostäder enligt gällande och kommande detaljplaner. Detta antal bostäder ingår i detaljplaner för sammanhängande områden som redan pågår eller är under genomförande.

Aktuell fastighet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, Stockholms farled och inlopp. En avstyckning skulle medföra uppförande av en ny huvudbyggnad och fler komplementbyggnader. Detta skulle påverka områdets karaktär genom att en tidigare obebyggd plats blir bebyggd, vilket medför att vegetation tas bort och bebyggelsen blir tätare än idag. I avvägningen mellan det enskilda intresset av att stycka av fastigheten och det allmänna intresset att bevara områdets karaktär och tillgodose riksintressena i området bedömer planenheten att det allmänna intresset väger tyngre. Planenheten bedömer inte heller att prövning av styckningsmöjligheter är i enlighet med planändringens syfte eller utgör del av uppdraget för planändringen.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare utanför planområdet

7. **En boende på Risbergsstigen** anser att planförslaget är bra och att det bidrar till att behålla området på ett bra sätt.

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar synpunkten.

Justeringar efter granskning

Efter granskningen har följande justeringar av planförslaget gjorts:

- Illustrationskartan i planbeskrivningen samt kartbilagan har justerats utifrån en uppdaterad primärkarta.

Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef Nacka

Tove Mark
Planarkitekt