

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

2022-04-05

## **SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

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 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 har tillkommande planbestämmelse justerats för att bestämmelsen inte ska bli inaktuell över tid vid eventuella regleringar av fastighetsgränser.

## **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 samråd fattades av planchefen på delegation den 29 november 2021.

Samrådstiden varade mellan 10 december 2021 och 21 januari 2022, sammanlagt 6 veckor. Under tiden fanns planförslaget tillgängligt i Nacka kommuns utställningshall samt på biblioteket i Orminge och på kommunens hemsida.

## Yttranden under samråd

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen
- Södertörns brandförsvär
- Nacka vatten och avfall AB
- Boo miljö och naturvänner
- Nacka miljövårdsråd

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Sjöfartsverket
- Lantmäterimyndigheten i Nacka

Synpunkter har även inkommit från en fastighetsägare inom planområdet.

## 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. 14 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, i vår granskning av ärendet och har inga synpunkter på förslaget. Länsstyrelsen delar även kommunens bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

*Planenhetens kommentar:* Yttrandet noteras.

2. **Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun** har synpunkter på planförslagets tillägg till planbestämmelserna. Myndigheten framför att olika bestämmelser kommer att gälla inom olika områden, något som dock inte specificeras i plankartan, utan enbart i text. Lantmäterimyndigheten 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. Lantmäterimyndigheten framför vidare att det området en

planbestämmelse gäller på inte förändras när den underliggande fastighetsindelningen förändras, vilket kommer skapa oklarheter i framtiden vid sådana förändringar.

**Planenhetens kommentar:** Tillkommande planbestämmelse har ändrats efter samrådet så att bestämmelsen om att fyra bostadslägenheter får inrymmas per huvudbyggnad gäller för befintliga huvudbyggnader som ligger 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 färdigbyggda 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 ska uppdateras till detaljplanens antagande.

3. **Södertörns brandförsvaret** har inga synpunkter på förslaget.

**Planenhetens kommentar:** Yttrandet noteras.

4. **Sjöfartsverket** har inget att erinra mot detaljplanen. Sjöfartsverket anser att det är av stor vikt att anpassning av nya bostäder, bryggor och andra anläggningar som ligger mot farleder utförs så att boenden inte kommer att störas av fartygstrafiken, vilket kan leda till krav på inskränkningar för sjöfarten. Sjöfartsverket framför vidare att de anser att all belysning inom planområdet bör utformas så att den inte verkar bländande för sjötrafiken, eller påverkar funktionen på de ljuspunkter som är avsedda för säker navigation.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten noterar att Sjöfartsverket inte har någon erinran mot planförslaget. Planenheten vill informera om att planförslaget innebär en begränsning av tillkommande bebyggelse jämfört med den nu gällande detaljplanen. Inga nya fastigheter tillkommer. Planenheten informerar vidare om att de synpunkter som Sjöfartsverket framfört inte behandlas inom detta planarbete.

5. **Nacka vatten och avfall AB** har inget att erinra.

*Planenhetens kommentar:* Yttrandet noteras.

6. **Boo miljö och naturvänner** stödjer helt planförslaget. Föreningen anser vidare att samma begränsning bör prövas i andra detaljplaner för att förhindra överexploatering av tomtmark och minskade möjligheter att bevara befintlig vegetation och naturmark.

*Planenhetens kommentar:* Planenheten noterar föreningens yttrande. Planenheten vill informera att i kommunens pågående detaljplanering av förnyelseområden föreslås i regel en begränsning av antalet bostadslägenheter per huvudbyggnad för bostadsfastigheter.

7. **Nacka miljövårdsråd** tillstyrker planförslaget och föreslår att en fastighet får inrymma högst två lägenheter med undantag för de fastigheter som enligt förslagen tillåts ha högst fyra lägenheter.

*Planenhetens kommentar:* Planenheten noterar att miljövårdsrådet tillstyrker planförslaget och noterar även att föreningens förslag är i enlighet med planförslaget.

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

8. **Ägaren till fastigheten Velamsund 1:174** är positiv till planförslaget. Ägaren anser att området riskerar att bli överexploaterat och föreslår att det sätts ett tak på hur stor procentuell andel av total boyta som den extra lägenheten får vara. På så vis blir det en huvudbostad per fastighet, men med möjlighet att även bygga en separat lägenhet för exempelvis generationsboende.

*Planenhetens kommentar:* Planenheten noterar att fastighetsägaren är positiv till planförslaget. I ett enbostadshus är det möjligt att inreda en ytterligare bostad utan bygglov enligt attefallsreglerna. Planenheten bedömer att en begränsning av storleken på den andra bostaden inte har en betydande inverkan på områdets karaktär. Planenheten gör avvägningen att möjligheten för enskilda fastighetsägare att inrymma två fullstora bostadslägenheter inom sin fastighet väger tyngre än den omgivningspåverkan som detta innebär.

### **Ändringar efter samråd**

Efter samrådet har följande ändringar av planförslaget gjorts:

- Tillkommande planbestämmelse har ändrats efter samrådet så att bestämmelsen om att fyra bostadslägenheter får inrymmas per huvudbyggnad gäller för befintliga huvudbyggnader som ligger 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 ifall fastighetsregleringar skulle genomföras.

- De befintliga byggnader som tillåts ha fyra bostäder har lagts till i den illustrationskarta som redovisas i planbeskrivningen i syfte att förtydliga för vilka befintliga huvudbyggnader planbestämmelsen om fyra bostadslägenheter per huvudbyggnad gäller.
- I planbeskrivningen har skrivelsen om planavgift justerats för att tydliggöra att kommunen använder sig av planavgifter enligt taxa för att finansiera arbetet med detaljplanen.

Planenheten

Angela Jonasson  
Gruppchef Nacka

Tove Mark  
Planarkitekt