

2024-05-23

## **GRANSKNINGSUTLÅTANDE**

MSN 2022-00130  
Standardförfarande

# **GRANSKNINGSUTLÅTANDE**

## **Detaljplan för Lilla Björknäs 3, fastigheterna Björknäs 10:104 m.fl. i Boo, Nacka kommun**

### **Sammanfattning**

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för permanentbostäder och skydda natur och kulturmiljövärden. Detaljplanen syftar även till att medge i huvudsak motsvarande byggrätt och planbestämmelser för fastigheterna, som angränsande fastigheter har.

Planområdet omfattar 16 fastigheter i privat ägo. Planområdet ligger i ett före detta fritidhusområde som omvandlats till permanentboende. Sex fritidhusfastigheter medges byggrätt för permanentboende.

Detaljplanen medför skydds- och varsamhetsbestämmelser av värdefull kulturmiljö samt skyddsbestämmelser för värdefulla ekar och tallar.

Sammantaget bedöms konsekvenserna för kulturmiljön och landskapsbilden och därmed riksintresset för kulturmiljövärden bli små genom de skydds- och varsamhetsbestämmelser och utformningskrav som införs i detaljplanen.

Förslaget har varit utskickat på granskning mellan 22 mars 2024 och 19 april 2024. Under granskningen har synpunkter inkommit från Nacka vatten och avfall avseende planbestämmelsen för dagvattenhantering samt en avfallsfråga. En fråga kom även in från en fastighetsägare. Efter granskningen har inga justeringar av planförslaget gjorts.

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

## Detaljplanens syfte och innehåll

Detaljplanen syftar till att möjliggöra permanentbostäder och skydda natur och kulturmiljövården. Detaljplanen syftar även till att medge i huvudsak motsvarande byggrätt och planbestämmelser för fastigheterna, som angränsande fastigheter har.

Inom den privatägda tomtmarken finns flera ekar och tallar som har pekats ut som särskilt värdefulla att värna om. I detaljplanen föreslås därför skydd av värdefulla träd.

I detaljplanen föreslås skydds- och varsamhetsbestämmelser av värdefull kulturmiljö, för ett antal fastigheter, till följd av att delar av planområdet berörs av riksintresse för kulturmiljövården.

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

## Bakgrund

Beslut om att skicka ut förslaget på granskning fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 13 mars 2024. Granskningstiden varade mellan den 22 mars och 19 april 2024, sammanlagt 4 veckor.

Planförslaget var utsänt på samråd under november-december 2023. Inkomna synpunkter från samrådet sammanfattades och bemöttes i en samrådsredogörelse, daterad 15 februari 2024. Synpunkter inkom från Länsstyrelsen avseende kulturmiljö och från Lantmäterimyndigheten avseende fastighetsrättsliga frågor och fastighetskonsekvensbeskrivning. Boo Miljö- och Naturvänner inkom med synpunkter på lovplikt för träd och hårdgörning av fastighetsmark.

Efter samrådet kompletterades plankartan med bestämmelser avseende hårdgörning av fastighetsmark och antal våningar. Varsamhetsbestämmelsen k<sub>1</sub> på fastigheten Björknäs 10:260 togs bort och prickmarken justerades. Planbeskrivningen kompletterades med text gällande fastighetsrättsliga frågor och fastighetskonsekvensbeskrivning samt med ett underlag för värdefulla träd och vegetation.

## Yttranden under granskning

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen
- Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun
- Södertörns brandförsvarsförbund
- Vattenfall Eldistribution AB
- Region Stockholm Trafikförvaltningen
- Stockholm Exergi AB

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Nacka vatten och avfall AB

En fråga har även inkommit från en ägare till en av planområdets 16 fastigheter.

## 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 inga synpunkter på förslaget.

*Planenhetens kommentar:* Synpunkten noteras.

2. **Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun** har inga synpunkter på förslaget.

*Planenhetens kommentar:* Synpunkten noteras.

3. **Södertörns brandförsvarsförbund** har ingen erinran på förslaget.

*Planenhetens kommentar:* Synpunkten noteras.

4. **Vattenfall Eldistribution AB** har inga synpunkter på förslaget.

*Planenhetens kommentar:* Synpunkten noteras.

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

*Planenhetens kommentar:* Synpunkten noteras.

6. **Stockholm Exergi AB** har ingen erinran på förslaget.

*Planenhetens kommentar:* Synpunkten noteras.

7. **Nacka vatten och avfall AB** har följande synpunkter:

#### **Vatten, avlopp och dagvatten (VA)**

Enligt planbestämmelser framgår att dagvatten inom planområdet ska renas och fördröjas inom kvartersmark, varför bedömningen är att ingen förändrad belastning på Askrikefjärden kommer att ske. Nacka vatten och avfall bedömer att detta blir svårt att uppnå då det inte har reserverats någon plats för hantering av dagvatten inom kvartersmark. Det saknas även förutsättningar för infiltration i mark inom det aktuella området. I detaljplanen eller

planbeskrivningen framgår inte vad det är för typ av anläggningar de kommer att ha för att uppfylla de kraven som anges i planbestämmelserna, utöver bestämmelsen om växtbäddar för fördröjning av de första 10 mm regn från hårdgjorda ytor.

Inom planområdet finns det ledningar som avvattnar dagvatten från gatan. Det ska säkerställas så att de inte belastas med dagvatten från enskilda privatägda fastigheter.

### **Avfall**

Nuvarande utformning av Fylgiavägen saknar värdmöjlighet för sopbil vilket medför att de tre fastigheterna längst in på vägen riskerar att inte få sophämtning vid fastighetsgräns. Nacka vatten och avfalls kommentar kring detta i samrådet ser inte ut att ha beaktats.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten bedömer att dagvatten kommer att kunna hanteras inom kvartersmark genom de planbestämmelser för dagvattenhantering som medges i detaljplanen; *Kvartersmarken ska utformas med växtbäddar som klarar fördröjning av de första 10 mm regn från hårdgjorda ytor och Endast 40 % av fastighetsarean får hårdgöras samt Marklov krävs även för markåtgärder som försämrar markens genomsläpplighet.*

Detaljplanens planbestämmelser gällande dagvattenhantering ger förutsättningar för bygglov att hantera dagvattenlösningar vid bygglovskedet, där detta följs upp.

Detaljplanen omfattar inte allmän platsmark gata och värdmöjlighet för sophämtning kan därmed inte utredas. Sophämtning kommer att fortsatt ske som det fungerar idag.

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

8. **Synpunktslämnare 1** undrar om man får placera komplementbyggnad (garage) närmare än 2,0 meter till fastighetsgräns, om det är lämpligt och grannen medger det.

**Planenhetens kommentar:** Detaljplanen reglerar att komplementbyggnad ska placeras minst 2,0 meter från fastighetsgräns. Att placera en komplementbyggnad närmare fastighetsgräns än 2,0 meter innebär en avvikelse mot detaljplanens bestämmelser. Vid bygglovgivning finns en möjlighet att medge så kallad "liten avvikelse" från detaljplanens bestämmelser. Det ska i så fall finnas särskilda skäl för det. Om det är möjligt att medge en liten avvikelse prövas vid den specifika bygglovsansökan, enbart att granne godkänt placeringen är inte tillräckligt skäl.

### **Justeringar efter granskning**

Efter granskningen har inga justeringar av planförslaget gjorts.

Planenheten

Angela Jonasson  
Gruppchef Nacka

Kristina Källqvist  
Planarkitekt