

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

2022-09-02

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

MSN 2021/83

Standardförfarande

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Ändring av detaljplan för Sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo (DP 560), 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 och Lantmäterimyndigheten i Nacka samt synpunkter från 5 boende. Lantmäterimyndigheten hade synpunkter på utformningen av föreslagen planbestämmelse. Synpunkter framförs även gällande en felskrivning i tillkommande planbestämmelse och en boende förordar att antal bostäder ska begränsas till två för samtliga fastigheter. 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. Tidigare skrivfel gällande en fastighetsbeteckning i tillkommande planbestämmelse har även justerats.

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 byggnader 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 8 yttranden från länsstyrelsen, remissinstanser och boende. Lantmäterimyndigheten i Nacka hade synpunkter på utformningen av den tillkommande planbestämmelsen. I övriga yttranden framfördes antingen ingen erinran eller att man är positiva till ändringen. 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

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Lantmäterimyndigheten i Nacka

Synpunkter har även inkommit från två fastighetsägare inom planområdet samt tre boende utanför 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. 22 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, i vår granskning av ärendet 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 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). Myndigheten framför vidare att planbestämmelsen i planbeskrivningen tar med en fastighet som inte finns, Kummelnäs 1:2306 och anger att detta bör ändras.

Vidare framförs att det finns en problematik med att fastighetsgränserna i området idag i flera fall är oklara och att detta innebär att planbestämmelsen kan komma att bli otydlig. Det är oklart om planbestämmelsen avser dagens registerkartas utbredning av fastigheterna i fråga eller den faktiska yta den utgör efter en fastighetsbestämning (dess egentliga yta).

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 huvudbyggnaden 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 ett flertal 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 har uppdaterats till detaljplanens antagande.

Fastighetsbeteckningen i tillkommande planbestämmelse har blivit felaktig i granskningshandlingarna i enlighet med lantmäterimyndighetens synpunkt. Planenheten har justerat fastighetsbeteckningen i antagandehandlingarna från Kummelnäs 1:2306 till fastighet Kummelnäs 1:236.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare inom planområdet

3. **Ägarna till fastigheten Kummelnäs 1:237** framför att en av fastighetsbeteckningarna som anges i föreslagen tillkommande planbestämmelse inte existerar och misstänker att det rör sig om en felskrivning. Det gäller fastigheten Kummelnäs 1:2306. Ägarna anser det vara orimligt att bostadskomplex tillåts byggas på naturmark med lokala unika naturvärden mellan Kummelnäsvägen och Svartpotten på fastigheterna Kummelnäs 1:234 och Kummelnäs 1:236. Ägarna förordar maximalt 2 bostäder på varje fastighet.

Planenhetens kommentar: Ägarnas misstanke om att en av fastighetsbeteckningarna i tillkommande planbestämmelse blivit felaktig i granskningshandlingarna stämmer. Planenheten har justerat detta i antagandehandlingarna och därmed skrivit fastighet Kummelnäs 1:236 istället för fastighet Kummelnäs 1:2306. Förslag till att tillåta 4 bostäder per huvudbyggnad för fastigheterna Kummelnäs 1:234 och Kummelnäs 1:236 beror på att det idag finns beviljade bygglov för att uppföra nya huvudbyggnader med 4 bostäder per huvudbyggnad inom de två respektive fastigheterna. Planförslaget bekräftar därmed nuvarande förutsättningar. Planenheten bedömer det lämpligt att bekräfta givna bygglov för att fastigheterna inte ska bli planstridiga.

4. **Ägaren till fastigheten Kummelnäs 1:316** är positiv till planförslaget och anser att för många fastigheter köpts upp av fastighetsutvecklare och kalhuggs samt plansprängs. Ägaren hoppas att planändringen ska medföra att de återstående tomterna kan ha kvar sina träd, hållar och att detaljplanens syfte med att bevara områdets karaktär efterlevs.

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar synpunkten.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare utanför planområdet

5. **En boende på Hertigvägen** är positiv till planförslaget.

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar synpunkten.

6. **En boende på Piratvägen** är positiv till planförslaget.

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar synpunkten.

7. **En boende på Badhusvägen** är positiv till planförslaget. Den boende framför att vägnät och kollektivtrafik redan idag är ansträngda och de nya stora flerfamiljshusen avviker mycket negativt från den befintliga bebyggelsen.

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar synpunkten.

Justeringar efter granskning

Efter granskningen har följande justeringar av planförslaget gjorts:

- Tillkommande planbestämmelse har justerats då det i granskningshandlingarna angivits en felaktig fastighetsbeteckning för en av de fastigheter där fyra bostadslägenheter får inrymmas per huvudbyggnad. I granskningshandlingarna angavs felaktigt Kummelnäs 1:2306, en fastighet som inte existerar, vilket till antagande har justerats till Kummelnäs 1:236, vilket är korrekt fastighetsbeteckning och som angivits på övriga ställen i planbeskrivningen i granskningsversionen samt i de tidigare samrådshandlingarna.

- De befintliga byggnader som tillåts ha fyra bostäder har justerats i illustrationskartan som redovisas i planbeskrivningen utifrån uppdaterad primärkarta. Ett flertal av dessa byggnader har bygglov, men är ännu inte byggda och kan därmed inte avläsas i primärkartan, istället redovisas ärendenumret till respektive bygglov i bildtexten.

Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef Nacka

Tove Mark
Planarkitekt