

## **SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

2021-02-19

Dnr MSN 2020/30

Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

### **Detaljplan för fastigheten Björknäs 10:124 m.fl., Ljungrisvägen 1 i Boo, Nacka kommun**

#### **Sammanfattning**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en avstyckning av fastigheten Björknäs 10:124, för uppförande av ytterligare en huvudbyggnad för bostad. Ett ytterligare syfte är att säkerställa att ny bebyggelse anpassas till naturvärdena inom fastigheten. På grund av bestämmelse i gällande detaljplan om hur många fastigheter kvarteret får innehålla, behöver även fastigheten Björknäs 10:123 och Björknäs 10:118 ingå i planområdet, trots att ingen större förändring föreslås inom dessa fastigheter.

Samråd hölls under perioden 1 december 2020 till 12 januari 2021 samt under perioden 2 februari 2021 till 15 februari 2021 Under samrådet inkom 6 yttranden, varav 4 från privata fastighetsägare. Av dessa är två fastighetsägare inom Lilla Björknäsområdet och de andra två är de fastighetsägare som ingår i planområdet. Sammantaget är dessa positiva till att fastigheten Björknäs 10:124 får styckas. Tre av fastighetsägarna önskar få stycka av den egna fastigheten. De två fastighetsägare vars fastigheter ingår i planområdet är negativa till att detaljplanen inte möjliggör avstyckning även för fastigheten Björknäs 10:118. De hänvisar till likställighetsprincipen i kommunallagen som de menar att kommunen brutit mot då detaljplanen möjliggör styckning för fastigheten Björknäs 10:124 men inte för fastigheten Björknäs 10:118.

Länsstyrelsen och lantmäterimyndigheten i Nacka kommun har ingen erinran mot planförslaget. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Efter samrådet har följande ändringar gjorts: I plankartan har tre bestämmelser gällande placering av huvudbyggnad respektive komplementbyggnad förtydligats för att vara bättre anpassade till befintliga byggnader. Lydelsen ”huvudbyggnad får placeras” har ersatts av ”får vara placerad” eftersom det handlar om befintlig byggnad. Samma ändring har gjorts i bestämmelse som reglerar placering av befintliga komplementbyggnader. Lydelsen ”Komplementbyggnad ska placeras” har ersatts av ”Ny komplementbyggnad ska placeras” för att undvika att befintliga komplementbyggnader blir planstridiga. Bestämmelse om bebyggandets omfattning har justerats för att tydliggöra vilka begränsningar som gäller. Utöver detta har fällningsförbud för ett träd tagits bort. I planbeskrivningen har beskrivningen av detaljplanens syfte reviderats genom att lydelsen ” att bevara naturvärden i området” strukits. Dessutom har uppgifter angående byggnadsarealer för komplementbyggnader samt planområdets areal justerats. Beskrivningen av gällande detaljplan har förtydligats med tillägget att den enbart medger styckning av en fastighet. Utöver detta har texter under rubriken ”Sociala konsekvenser” respektive ”Ekonomiska konsekvenser” justerats.

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

### **Planförslagets syfte och innehåll**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en avstyckning av fastigheten Björknäs 10:124, för uppförande av ytterligare en huvudbyggnad för bostad. Ett ytterligare syfte är att säkerställa att ny bebyggelse anpassas till naturvärdena inom fastigheten. För fastigheterna Björknäs 10:123 och Björknäs 10:118 föreslås ingen förändrad markanvändning, utan planbestämmelserna har anpassats till gällande detaljplan.

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

### **Bakgrund**

Beslut om att skicka ut förslaget på samråd fattades av biträdande planchef på delegation den 30 november 2020. Samrådstiden varade mellan den 1 december 2020 och 12 januari 2021, sammanlagt 6 veckor för fastighetsägare. Samrådstiden förlängdes för remissinstanserna mellan den 2 och den 15 februari 2021, på grund av att de inte fått ta del av handlingarna under samrådstiden i december-januari. Information sattes upp i stadshusets utställningshall. Information om samrådet fanns även som en nyhet på kommunens hemsida under ”Här bygger och planerar vi”. Inget öppet hus hölls.

### **Yttranden under samråd**

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen i Stockholms län
- Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun

Synpunkter har inkommit från ägarna till två stycken av planområdets tre fastigheter, samt från två ägare till fastigheter 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 i Stockholms län** har inga synpunkter på planförslaget. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

*Planenhetens kommentar.* Planenheten noterar yttrandet.

2. **Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun** meddelar att de inte har någonting att erinra.

*Planenhetens kommentar.* Planenheten noterar yttrandet

### Inkomna synpunkter från fastighetsägare inom planområdet

3. **Ägarna till fastigheten Björknäs 10:118**

#### Avstyckningsmöjlighet

Fastighetsägarna är inte i sak negativa till att Björknäs 10:124 får styckas av utan invänder mot att detaljplanen omöjliggör en avstyckning av den egna fastigheten, genom bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek. De menar att styckningen av Björknäs 10:124 sker på bekostnad av Björknäs 10:118. Som argument för avstyckning av den egna fastigheten framför de att den enbart är 93 kvadratmeter mindre än Björknäs 10:124, att det finns flera mindre fastigheter i området samt att topografin är likartad. Fastighetsägarna anser att planförslaget mot denna bakgrund strider mot kommunallagen och dess likställighetsprincip.

De framhåller även att i den händelse planen vinner laga kraft bör det innebära att även fastigheter i området som inte ingår i planförslaget ska ha rätt att omvandla sina enbostadshus till flerbostadshus enligt likställighetsprincipen.

Fastighetsägarna menar också att det i den gällande planen inte finns någon bestämmelse om minsta fastighetsstorlek och efterfrågar underlag för hur kommunen kommit fram till denna bestämmelse.

#### Kommunens skäl till beslut

Fastighetsägarna önskar vidare en beskrivning av innebörden av miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering att fastigheten genom en styckning skulle kunna nyttjas mer rationellt utan att områdets helhetsintryck skulle påverkas negativt.

#### Beskrivning av området

Fastighetsägarna har invändningar mot kommunens beskrivning av fastigheten Björknäs 10:124 som mindre kuperad än övriga fastigheter inom planområdet, samt

av att områdets gröna och kuperade karaktär i stort är bevarad och anger exempel (fotografier på närliggande fastigheter) som stöd för detta.

#### Antal bostäder per huvudbyggnad

Utöver detta har fastighetsägarna invändningar mot att detaljplanen medger två lägenheter per huvudbyggnad, för samtliga tre fastigheter inom detaljplanen. Detta skulle innebära en försämring av områdets karaktär och naturvärden och därmed motverka detaljplanens syfte att bevara naturvärden, menar de. Det skulle även innebära en negativ miljöpåverkan.

#### Betydande miljöpåverkan

Med hänvisning till bestämmelsen om maximalt två hushåll per huvudbyggnad samt den biltrafik det medför invänder fastighetsägarna mot kommunens bedömning att planen är av begränsad omfattning och har begränsad miljöpåverkan.

#### Ansökan om avstyckning

Avslutningsvis framför fastighetsägarna en begäran om att avstyckning ska möjliggöras även för fastigheten Björknäs 10:118 inom ramen för pågående planarbete. Fastighetsägarna bifogar ett medgivande av Länsstyrelsen från 1967 om styckning av fastigheten 10:118

#### Sakfel

Vidare framför fastighetsägarna följande sakfel: planområdets totala areal är felaktig, arealen för garage och uthus är felaktiga samt i något fall felaktigt placerat på plankartan

#### Övrigt

Fastighetsägarna framför att de avser att överklaga förslaget till detaljplan.

### ***Planenhetens kommentar***

#### Avstyckningsmöjlighet

Regleringen i detaljplanen utgår från planuppdraget, detaljplanens syfte och de olika förutsättningar som finns på respektive fastighet.

När det gäller kommunens bedömning av vilken fastighetsindelning som är lämplig har kommunen relativt stor frihet att göra bedömning inte bara utifrån fastighetens storlek. Förutom fastighetens förutsättningar ska kommunen ta hänsyn till behov av infrastruktur, service med mera i samband med att en förtätning tillåts.

Området Lilla Björknäs har planerats som ett ”bevarandeområde” (även om fritidshus fick ersättas av permanenthus), och infrastruktur och service har anpassats därtill. Att tillåta avstyckningar på flera fastigheter skulle i så fall kräva ett nytt planarbete för ett större sammanhängande område, där dessa frågor utreds.

Enligt kommunens översiktsplan ingår Lilla Björknäs ett område för gles blandad bebyggelse som i huvudsak ska bevaras men att viss komplettering kan ske. Så som planenheten tolkar nämndens beslut går det dock att göra ett undantag för fastigheten Björknäs 10:124 på grund av dess speciella förutsättningar. Nämnden

har dock inte i dagsläget uttryckt att Lilla Björknäs är ett område som kan bli föremål för någon större förtätning, på flera fastigheter.

De förutsättningar som är speciella för fastigheten är inte bara att den hör till de större i området utan att fastigheten är relativt plan, i förhållande till övriga fastigheter inom planområdet och i Lilla Björknäsområdet, som ligger i mycket kuperad terräng. Ny bebyggelse i kuperad terräng ger stora konsekvenser på vegetation och mark, det vill säga den kan innebära mycket sprängning av berg och påverkan på områdets karaktär.

Idag finns flera byggnader på fastigheten Björknäs 10:124 förutom huvudbyggnaden, som innebär att marken till stora delar redan är ianspråktagen kring befintliga byggnader. Utöver detta har fastigheten befintliga angöringar till både Ljungrisvägen och Njordvägen, vilket skapar en flexibilitet för placeringen av eventuellt nya byggnader. Fastigheten har också i gällande plan relativt lite av så kallad prickmark (mark som inte får bebyggas). Att mark har markerats som prickad mark kan delvis förklaras av att marken har ansetts värdefull att bevara på grund av terräng, berg eller vegetation, men prickad mark finns även mot gata för att uppnå fri sikt som främjar trafiksäkerheten.

Planenheten menar vidare att den belastning på den allmänna infrastrukturen (VA-samt gatunät) som ytterligare en huvudbyggnad medför är hanterbar.

De förhållanden för avstyckning och byggbar yta som gäller för de två övriga fastigheterna inom planområdet, Björknäs 10:118 respektive Björknäs 10:123, föreslås bli i huvudsak desamma som i gällande plan. Fastigheterna får inte styckas av enligt gällande plan och inte heller enligt aktuellt planförslag. Den mark där byggnad inte får uppföras (så kallad prickmark) har i planförslaget i princip samma utbredning som i gällande plan. När gällande detaljplan 283 för Lilla Björknäs togs fram tilläts endast en fastighet att styckas av för att bevara områdets karaktär och befintliga värden. I aktuellt förslag görs fortsatt samma bedömning för de två fastigheterna Björknäs 10:118 och Björknäs 10:123.

Det stämmer att det i gällande plan inte finns någon bestämmelse om minsta fastighetsstorlek, det beror på att vid tidpunkten för planens tillkomst reglerades fastighetsindelningen på ett annat sätt än vad som är ett krav idag. I den gällande planen finns det en bestämmelse som reglerar högsta antalet tillåtna fastigheter inom kvarteret, och det är 3 stycken. Denna bestämmelse innebär ett förbud mot styckning, det får inte finnas fler än tre fastigheter inom kvarteret. Förhållandet gällande styckningsmöjligheter för fastigheterna Björknäs 10:118 respektive 10:123 är alltså det samma i samrådsförslaget som i gällande detaljplan.

#### Kommunens skäl till beslut

De skäl som miljö- och stadsbyggnadsnämnden angett för att bevilja att möjligheten till styckning av Björknäs 10:124 prövas i en planprocess är att fastigheten lämpar sig för avstyckning både med hänsyn till dess storlek och topografi, samt att en

rationell användning av fastigheten kan uppnås utan att områdets helhetsintryck påverkas negativt.

Att nämnden menar att en rationell användning av fastigheten kan uppnås tolkar planenheten som att nämnden anser att det redan finns sådana förutsättningar som gör att förändringen från en till två fastigheter, inte innebär så stor förändring eller påverkan på vare sig fastigheten eller omgivningen. Förutom att fastigheten är relativt stor är även den yta som är ianspråktagen för bebyggelse relativt sett väl utbredd på tomten vilket innebär att när äldre bebyggelse ersätts med ny bebyggelse blir förändringen inte så stor. Detta speglas också av att den nya detaljplanen inte innebär någon minskning av så kallad prickmark (mark som inte får bebyggas), utan ny bebyggelse kan förläggas till den yta som är byggbar redan idag. Utöver detta kan fastigheten också sägas vara förberedd eller ha goda förutsättningar till en omvandling, genom att det finns två angöringar. Tillfart till fastigheten kan ske både från Ljungrisvägen och Njordvägen.

#### Beskrivning av området

En översyn av höjdkurvorna inom planområdets fastigheter ger stöd åt antagandet att fastigheten Björknäs 10:124 är mer plan än övriga fastigheter.

Kommunens uppfattning (efter platsbesök) är att Lilla Björknäsområdets gröna och kuperade karaktär till stor del är bevarad, trots den nybyggnation som skett.

#### Antal bostäder per huvudbyggnad

Bestämmelsen om att högst två lägenheter tillåts per huvudbyggnad (och enbart en huvudbyggnad tillåts per fastighet) reglerar inte hur stor byggnaden blir utan enbart hur många hushåll som får finnas i den. Gällande plan sätter ingen gräns för detta, så idag är det möjligt att inreda hur många bostäder som helst i villa. Som flerbostadshus räknas byggnad innehållande minste tre lägenheter, vilket således är möjligt idag. Det är endast möjligt att begränsa antalet lägenheter i villa till en bostad i områden med höga kulturvärden, och som utpekats av kommunen. I detta område gäller attefallsreglerna vilket gör att ett enbostadshus alltid kan kompletteras med ytterligare en bostad genom dessa undantagsregler. Det gör att gränsen har satts till 2 lägenheter eftersom det ändå kan bli två med attefallsreglerna. Att antalet lägenheter begränsas till två lägenheter innebär snarare en mindre påverkan på områdets karaktär och naturvärden. Den värdefulla natur som identifierats inom planområdet ges skydd genom trädfällningsförbud och utökad lovplikt.

#### Betydande miljöpåverkan

Planområdet är av begränsad omfattning då det avser ett mindre markområde. Antalet fordonsrörelser kommer att öka mycket marginellt med ytterligare en avstyckad villatomt. Den negativa påverkan på miljön kommer därmed också vara marginell sett till luftkvalitet eller buller. Avseende påverkan på grund av bestämmelsen om högst två lägenheter per huvudbyggnad, se bemötande i rubriken ovan, ”Antal bostäder per huvudbyggnad”.

Planenheten gör bedömningen att föreslagen markanvändning inte innebär risker och störningar för omgivningen. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan och bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte heller områden som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för detaljplanen.

Länsstyrelsen har i sitt remissyttrande meddelat att de delar kommunens bedömning om att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

#### Ansökan om avstyckning

Lilla björknäsområdet utgör i huvudsak ett "bevarandeområde", vilket framgår av gällande detaljplan där områdets karaktär och kultur- och naturvärden ska bevaras. Planenheten anser att de bedömningar som gjorts i gällande detaljplanen fortfarande är aktuella, och därmed ska ingen avstyckning tillåtas. Att fastigheten Björknäs 10:124 föreslås få en avstyckning ska ses som ett undantag, på grund av fastighetens förutsättningar. Ett planarbete för att tillåta en förtätning i Lilla Björknäsområdet bör i så fall prövas för flera fastigheter i ett sammanhang. Se även ovan under kommentaren till "Avstyckningsmöjlighet".

Planenheten konstaterar att sedan Länsstyrelsens beslut fattades år 1967 har detaljplan 283 för etapp 1 Lilla Björknäs ersatt tidigare bedömning, vilket omöjliggör en avstyckning av de aktuella fastigheterna. Detta innebär att regleringen har prövats av Länsstyrelsen utan invändningar i samband med planarbetet för detaljplanen för Lilla Björknäs, som vann laga kraft år 2002.

#### Sakfel

Planenheten noterar detta och har korrigerat planbeskrivningen vad gäller planområdets areal. Även uppgifter om komplementbyggnadernas areal har justerats i enlighet med underlag från lantmäterimyndigheten.

#### **4. Ägaren till fastigheten Björknäs 10:123**

Fastighetsägaren till Björknäs 10:123 har inkommit med i princip samma yttrande som fastighetsägaren till Björknäs 10:118. Hen framför också önskemålet om att fastigheten Björknäs 10:118 ska få styckas av. Utöver detta framför fastighetsägaren invändningar mot att planenheten hänvisar till ett större område för beskrivningen av befintlig bebyggelse men för resonemang gällande avstyckning endast berör de tre fastigheterna inom planområdet. Hen framför även att felaktiga byggnadsarealer angetts för de komplementbyggnader som finns på fastigheten.

### ***Planenhetens kommentar***

Beskrivningen av befintlig bebyggelse förekommer på två ställen i planbeskrivningen. Den gäller den övergripande bebyggelsestrukturen och är tänkt att sätta planområdet i ett större sammanhang. Vad gäller avstyckningen så fokuserar beskrivningen på fastigheten Björknäs 10:124, i enlighet med planuppdraget. Anledningen till att fastigheterna Björknäs 10:118 och Björknäs 10:123 också tas med i denna detaljplan är att de tre fastigheterna i gällande plan omfattas av en planbestämmelse som förhindrar avstyckning. För att förtydliga gällande förhållanden har planbeskrivningen reviderats med tillägget att gällande detaljplan enbart medger styckning av en fastighet. Byggnadsarealer har kontrollerats av lantmäterienheten och justerats i enlighet med deras uppgifter.

För övriga frågor hänvisar planenheten till svar ovan till fastighetsägarna till för Björknäs 10:118.

### **Inkomna synpunkter från fastighetsägare utanför planområdet**

1. **Ägaren till fastigheten Björknäs 10:84 och 10:91** har inga invändningar mot detaljplanen. Fastighetsägaren framför ett önskemål om att få stycka av den egna fastigheten Björknäs 10:84 för uppförande av ytterligare en huvudbyggnad.

***Planenhetens kommentar:*** Fastigheten Björknäs 10:84 ligger utanför det aktuella planområdet. Frågan om eventuella avstyckningar utanför planområdet hanteras inte inom ramen för detta planarbete. Se även ovan under kommentaren till ”Avstyckningsmöjlighet”.

### **Övriga inkomna synpunkter**

1. **Ägaren till fastigheten Björknäs 10:329** är positiv till att fastigheten Björknäs 10:124 ges en möjlighet att styckas av, och har inga invändningar mot detaljplanen. Fastighetsägaren önskar däremot få stycka av den egna fastigheten som ligger inom detaljplan för Lilla Björknäs Etapp 2, där genomförandetiden pågår fram till februari 2021. Fastighetsägaren menar att det i området finns flera andra fastigheter som i storlek lämpar sig för avstyckning och att det vore bra om kommunen tog ett helhetsgrepp kring dem.

Avslutningsvis ställer hen frågan hur hen och andra fastighetsägare på Talludden ska gå vidare för att kunna stycka av.

***Planenhetens kommentar:*** Fastigheten Björknäs 10:329 ligger utanför det aktuella planområdet. Frågan om eventuella avstyckningar utanför planområdet hanteras inte inom ramen för detta planarbete. Se även ovan under kommentaren till ”Avstyckningsmöjlighet”.



## Ändringar efter samråd

Efter samrådet har följande ändringar av plankartan gjorts:

- Bestämmelse som reglerar placering ändrats från ”Befintlig huvudbyggnad får placeras närmare befintlig fastighetsgräns än 4.5 meter” till ”Befintlig huvudbyggnad får vara placerad närmare befintlig fastighetsgräns än 4.5 meter”
- Samma ändring har gjorts i bestämmelse som reglerar placering av befintliga komplementbyggnader.
- Bestämmelse om placering har ändrats från ”Komplementbyggnad ska placeras minst 2.0 meter från fastighetsgräns.” till ”Ny komplementbyggnad ska placeras minst 2.0 meter från fastighetsgräns.”
- Fällningsförbud för ett träd på fastigheten Björknäs 10:124 har tagits bort.
- Bestämmelse om bebyggandets omfattning har justerats från ”Huvudbyggnad med en högsta nockhöjd om 8,5 meter får uppta en byggnadsarea om högst 140 m<sup>2</sup>. Huvudbyggnad med högsta nockhöjd om 6.0 meter får uppta en byggnadsarea om högst 165 m<sup>2</sup>.” till ”Huvudbyggnad får uppföras med en högsta nockhöjd om 8,5 meter och uppta en byggnadsarea om högst 140 kvadratmeter. Huvudbyggnad som uppförs med en högsta nockhöjd om 6,0 meter får dock uppta en byggnadsarea om högst 165 kvadratmeter”

Efter samrådet har följande ändringar gjorts av planbeskrivningen:

- Sida 1 och 4: Detaljplanens syfte har reviderats genom att lydelsen ”att bevara naturvärden i området” strukits.
- Sida 1 och 5: Uppgift om planområdets totala areal har justerats.
- Sida 7 och 8: Byggnadsytor för komplementbyggnader på samtliga fastigheter inom planområdet har justerats.
- Sida 7: Beskrivningen av gällande detaljplan har förtydligats med tillägget att den enbart medger styckning av en enda fastighet.
- Sida 15: Texter under rubriken ”Sociala konsekvenser” respektive ”Ekonomiska konsekvenser” har justerats.
- Redaktionella ändringar i planbeskrivning.

Planenheten

Angela Jonasson  
Biträdande planchef

Anna Hall  
Planarkitekt