

## **SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

2018-03-02

Dnr MSN 2016/17-214

Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

### **Ändring av del av DP 188 och DP 271 för del av fastigheten Tollare 25:7, Korsuddsvägen 11, i Boo, Nacka kommun**

#### **Sammanfattning**

Syftet med ändring av gällande detaljplan är att möjliggöra för ett garage/uthus i läge för befintligt planstridigt garage.

Synpunkter har inkommit från Länsstyrelsen, Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun samt från en fastighetsägare vars fastigheter angränsar till planområdet.

Länsstyrelsens anser att av planbeskrivningen bör framgå om miljö kvalitetsnormer för vatten bedöms kunna följas. Kommunen bör även beskriva grundvattenförhållandena samt eventuell påverkan på vattenkvalitet och dagvattenflöden. Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun efterfrågar en uppdatering av grundkartan samt ett fjärde koordinatkruss för att säkerställa kartans skalriktighet. Fastighetsägare till angränsande fastighet menar på att detaljplanen inte ska ändras samt att en rivningsföreläggande ska utföras för garage som kvarstår. Synpunkter i samrådet har föranlett till en redovisning av områdets hydrologiska förhållanden, hur miljö kvalitetsnormer bedöms kunna följas samt hantering av dagvatten. Vidare har grundkartan uppdaterats och ett fjärde koordinatkruss har lagts till i plankartan.

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

#### **Planförslagets syfte och innehåll**

Syftet med ändring av gällande detaljplan är att möjliggöra för ett garage/uthus i läge för befintligt planstridigt garage. Den befintliga byggrätten för garage/uthus utökas söderut mot Korsuddsvägen för att anpassas till förhållandena på fastigheten och för att rymma befintligt garage. Därmed medges garage/uthus närmare gata jämfört med gällande

detaljplaner. Bestämmelser om högsta totalhöjd, största byggnadsarea samt utformning och anpassning till landskapet införs för att minska påverkan på omgivningen.

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 27 november 2017. Samrådtiden varade mellan den 29 november 2017 och den 20 december 2017, sammanlagt tre veckor. Förslaget har varit tillgängligt i Nacka Stadshus utställningshall. Information om ändring av detaljplan har varit upp på Nacka kommuns hemsida. Vid inbjudan till samråd har även detaljplaneförslaget med tillhörande handlingar bifogats vid utskick till fastighetsägare inom och utanför planområdet, i enlighet med fastighetsförteckning.

## Yttranden under samråd

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Natur- och trafiknämnden i Nacka kommun

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen
- Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun

Synpunkter har även inkommit från en ägare till två stycken fastigheter i angränsning till 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** anser att det av planbeskrivningen bör framgå om miljö kvalitetsnormer för vatten bedöms kunna följas i samband med planläggningen och vad som ligger till grund för bedömningen. Kommunen behöver beskriva eventuell påverkan på vattenkvalitet och dagvattenflöden till följd av planändringen samt grundvattenförhållandena i planförslaget.

**Planenhetens kommentar.** I planbeskrivningen redovisas områdets hydrologiska förhållanden, hur miljö kvalitetsnormer bedöms kunna följas i samband med planläggning samt hantering av dagvatten.

Under förutsättning att dagvatten hanteras inom fastigheten så långt möjligt bedöms planändringen inte medföra någon negativ påverkan på miljön i Skurusundet. Miljö kvalitetsnormerna för vatten bedöms kunna följas då vattenförekomsten inte försämras av exploateringen. Vad gäller hantering av dagvatten bör i anspråkstagen mark ersättas med lokalt omhändertagande av dagvatten på fastigheten för att minska risken att

fastighet 25:7 kan orsaka eller bidra till olägenhet för nedströms liggande fastighet 25:6 m.fl. Lokalt omhändertagande av dagvatten inom respektive fastighet regleras i ursprunglig detaljplans planbestämmelser (DP 188 och 271).

2. **Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun** anser att en genomgång av grundkartan bör göras då grundkartans aktualitetsdatum är satt den 28 juni 2016. En genomgång av grundkarta bör göras för att se om förändringar har gjorts samt att uppdatera kartan efter dessa, alternativt konstatera att inga förändringar gjorts. Vid genomgång av grundkarta bör ett nytt aktualitetsdatum sättas. Slutligen, för att kunna säkerställa skalriktigheten på kartan, ska minst fyra koordinatkruss användas i kartan.

**Planenhetens kommentar.** Via lantmäterimyndigheten i Nacka kommun har en genomgång av grundkartan utförts varav det konstaterats att inga förändringar har gjorts. Nytt aktualitetsdatum för grundkartan är satt. Påpekade stavfel har rättats till. Ett fjärde koordinatkruss har ritats ut för att säkerställa plankartans skalriktighet.

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

3. **Ägare till fastigheten Tollare 1:12 samt Tollare 1:337 (Groundhog Marina AB)** anser att detaljplanen inte ska ändras samt att ett rivningsföreläggande ska utföras för garage som kvarstår. Fastighetsägaren frågar sig varför garaget efter återkallat bygglov fortfarande står kvar samt varför detaljplanen ändras, särskilt då fastigheten sålts vidare med ett förbehåll att garaget saknar bygglov och därmed riskeras rivs.

Fastighetsägaren menar att tidigare beslut om att bevilja bygglov för ett garage var felaktigt. Där efter påbörjades bygget trots att bygglovet var överklagat samt slutfördes efter att bygglovet återkallats.

Vad gäller byggrättens förutsättningar menar fastighetsägaren att platsen endast möjliggör ett mindre förråd och inte ett garage. Samtidigt ger kommunen intryck av att varje fastighet har rätt till ett garage, oavsett förutsättningar.

Enligt fastighetsägaren förfular garaget omgivningen. Vad gäller garagets utformning påpekar fastighetsägaren att garagets bottenplatta har ett väsentligt större överhäng än bygglovshandlingen, varav konstruktionens säkerhet ifrågasätts.

Slutligen menar fastighetsägaren att garaget förstör för dess bostadsfastighet, Tollare 1:12, och marinafastighet, Tollare 1:337. Garaget skymmer bostadsfastighets sikt från vardagsrummet samt överskuggar intilliggande marinafastighet. Den sammanlagda skadan på de två fastigheterna överstiger såväl byggnadsvärdet och kostnaderna för rivning samt eventuellt skadeståndsanspråk som hade kunnat ställas på kommunen om tidigare fastighetsägare fortfarande ägde fastigheten.

### **Planenhetens kommentar.**

Anledning till att kommunen inte förelagt om rivning trots återkallat bygglov är att kommunen bedömt att den ursprungliga planen var felaktig då planen anger en plats för garage/ uthus som är svår att nyttja i praktiken. Kommunen har därefter fattat beslut om

positivt planbesked för att rätta till detta genom ett detaljplanearbete. Att fastigheten har sålts vidare påverkar inte planenhetsens bedömning av lämplig markanvändning, vilket i detta fall syftar till att möjliggöra för ett garage/uthus i läge för befintligt planstridigt garage. I och med ursprunglig detaljplan (DP 188 och 271) har kommunen gjort en bedömning och tagit ställning att fastigheten har rätt att inrymma ett garage. I fråga om garagets utformning bedömer planenhetsen att det inte är olämpligt med ett garage på den föreslagna platsen. Krav på utformning har ställts vid ändring av detaljplan. Garaget utformning och utförande prövas i bygglovet varav konstruktionen följs upp och säkerställs.

När det kommer till garagets inverkan på omkringliggande fastigheter bedöms förslaget innebära en liten förändring i jämförelse med vad gällande planer medger. I avvägningen mellan intresset att få uppföra ett garage på föreslagna plats och påverkan på omkringliggande fastigheter bedömer planenhetsen att byggrätten för garaget väger tyngre.

## Ändringar efter samråd

Synpunkterna i samrådet har föranlett följande ändringar av planförslaget:

- I planbeskrivningen redovisas områdets hydrologiska förhållanden, hur miljö kvalitetsnormer bedöms kunna följas i samband med planläggning samt hantering av dagvatten.
- Grundkartan har uppdaterats.
- Felstavningar har rättats till.
- Ett fjärde koordinatskryss har lagts till i plankartan.

Planenhetsen

Angela Jonasson  
Tillförordnad planchef

Felicia Liabäck Löwstett  
Planarkitekt