

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

2021-03-30

Dnr MSN 2020/17
Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för fastigheterna Solsidan 55:10 och 55:11, Dragarstigen 2 och 4 i Saltsjöbaden, Nacka kommun

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att göra befintliga bostadshus på fastigheten Solsidan 55:11 samt tillhörande entrégång planenliga. Syftet är också att möjliggöra för en fastighetsreglering där mark från Solsidan 55:10 kan överföras till Solsidan 55:11.

Planförslaget sändes ut på samråd som pågick mellan 3 december 2020 till och med 28 januari 2021. Under samrådet inkom tio stycken yttranden där merparten inte hade några synpunkter på planförslaget. Från Länsstyrelsen, Lantmäterimyndigheten i Nacka och en av fastighetsägarna inom planområdet inkom yttranden med synpunkter. Länsstyrelsen framförde i samrådet att förslaget inte strider mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka vid antagande av planen enligt 11 kap. 10 § PBL. Länsstyrelsen lämnade råd avseende miljö kvalitetsnormer för vatten och förtydligande avseende strandskyddet på platsen. Myndigheten instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen har ändrats med avseende på dagvattenbestämmelser och beskrivning av dagvattenhantering i dagsläget. Handlingarna har också förtydligats angående fastigheternas brygganläggningar och med rätt information om strandskyddet på platsen.

Planförslagets syfte och innehåll

Syftet med detaljplanen är att göra befintliga bostadshus på fastigheten Solsidan 55:11 samt tillhörande entrégång planenliga. Syftet är också att möjliggöra för en fastighetsreglering där mark från Solsidan 55:10 kan överföras till Solsidan 55:11.

Berörda bostadsfastigheter är belägna på Dragarstigen i Solsidan inom Saltsjöbaden. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om att upprätta ett förslag till detaljplan den 22 april 2020.

Idag ligger en del av huvudbyggnaden på fastigheten Solsidan 55:11 på grannfastigheten Solsidan 55:10. Planförslaget innebär att en fastighetsreglering blir möjlig, så att befintliga byggnader och tillbehör tillhörande fastigheten Solsidan 55:11 kan inrymmas i sin helhet inom fastigheten. Detta förutsätter att mark förvärvas och överförs till fastigheten Solsidan 55:11.

Kommunen bedömer att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. De miljöfrågor som har betydelse för projektet undersöks under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Bakgrund

Beslut om att skicka ut förslaget på samråd fattades av biträdande planchef på delegation den 1 december 2020. Samrådstiden varade mellan den 3 december 2020 och 28 januari 2021, sammanlagt åtta veckor. Information om samrådet fanns tillgänglig på kommunens hemsida. Inget öppet hus hölls på grund av planens begränsade samråds-krets. Fastighetsägarna inom planområdet fick ta del av planhandlingarna genom postutskick.

Yttranden under samråd

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Trafikförvaltningen
- Nacka Vatten- och Avfall AB
- Södertörns brandförsvärsförbund
- Stockholm Exergi
- Skanova
- Nacka Energi
- Vattenfall

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen
- Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun

Synpunkter har även inkommit från ägarna till en av planområdets två 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** sammanfattade bedömning är att förslaget inte strider mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka vid antagande av planen enligt 11 kap. 10 § PBL. Länsstyrelsen lämnar nedan råd avseende miljö-kvalitetsnormer för vatten och förtydligande avseende strandskyddet på platsen.

Miljö-kvalitetsnormer för vatten:

Beskrivningen av planområdets påverkan på recipienten Vårgårdssjön bör utvecklas. Kommunen har beskrivit att dagvattenåtgärder i framtiden ska utformas enligt

Nackas riktlinjer. Därutöver bör ni även beskriva hur dagvattenhanteringen ser ut i planområdet i dagsläget och vilken förändring planen väntas medföra ur ett recipientperspektiv.

Strandskydd:

Planområdet berörs av strandskydd som behöver hanteras i planprocessen. Kommunen anger som skäl för upphävande att planområdet redan är ianspråktaget enligt 7 kap 18 c § punkt 1 i miljöbalken. Länsstyrelsen delar denna bedömning. Länsstyrelsen vill förtydliga vilka förhållanden som råder avseende strandskydd. På fastigheten Solsidan 55:10 gäller enligt planbeskrivningen detaljplan S 88 från år 1912 och S 113 från 1936. Reglerna om generellt strandskydd infördes den 1 juli 1975 genom 15 § i den då gällande naturvårdslagen (1964:822), NVL. Därför har strandskydd aldrig rått inom Solsidan 55:10, vilket betyder att strandskydd vid planläggning inträder på fastigheten. Inom fastigheten Solsidan 55:11 är däremot strandskyddet upphävt i gällande detaljplan som är antagen 2008, vilket betyder att strandskydd återinträder i nuvarande planläggning så som nämns i planbeskrivningen.

Undersökning om betydande miljöpåverkan:

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Planens kommentar:

Miljö kvalitetsnormer för vatten:

Planförslaget kompletteras med en bestämmelse i plankartan för dagvattenhantering inom kvartersmark: 10 mm regndjup ska fördröjas för respektive fastighet inom planområdet. Åtgärderna följs upp i bygglovlovsskedet. Planbeskrivningen kompletteras dessutom med föreslagna åtgärder för dagvattenhantering på kvartersmark och en beskrivning av dagvattenhanteringen idag.

På sidorna 5-6 i planbeskrivningen i samrådsförslaget, liksom i granskningsförslaget, finns en beskrivning av förslagets påverkan på recipienten. Där framgår att kommunen bedömer att detaljplanen innebär en begränsad utbyggnad. Belastningen på berörda vattenområden blir marginell. Detaljplanen möjliggör samma markanvändning och bedöms inte bidra till att genomsläppliga ytor hårdgörs i större utsträckning än idag. Den sammantagna bedömningen är därmed att ingen förändrad påverkan på miljö kvalitetsnormerna föreligger.

Strandskydd:

Kommunen instämmer i Länsstyrelsens resonemang om strandskydd. Planbeskrivningen uppdateras med korrekt information gällande strandskyddet för fastigheterna inom planområdet.

2. Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun framför att:

Egenskapsbestämmelser:

Pilarna som redovisar vart egenskapsbestämmelserna berörande byggrätterna ska gälla skapar en otydlighet när de sträcker sig ut på prickmarken. Det skapar även osäkerhet kring om det är möjligt att genomföra tänkt fastighetsregleringen som är syftet med detaljplanen. Detta måste justeras så att det inte skapar otydligheter vid genomförandet av detaljplanen.

Planområdesgräns:

Troligtvis har fel ritmaner använts för planområdesgränsen. I dagsläget ser planområdesgränsen helstreckad ut på vissa ställen, det bör justeras.

Planområdet

I dagsläget går planområdesgränsen igenom brygganläggningar på både Solsidan 55:10 och 55:11. Lantmäterimyndigheten bedömer det lämpligt att dessa ingår i planområdet om tanken är att dessa ska vara kvar. Om de inte ska ingå i planområdet bör det framgå varför och om fastighetsägarna har rätt att anlägga bryggor på platsen.

Planbeskrivningens omslag

Kartan som visar planområdets avgränsning på förstasidan i planbeskrivningen stämmer inte helt överens med planområdesgränsen i plankartan. Det bör justeras.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Under fastighetskonsekvensbeskrivningen står det angivet att kapitlet beskriver de konsekvenser som detaljplanen medför för marksamfälligheter inom planområdet. Vad lantmäterimyndigheten kan se finns det inga marksamfälligheter inom planområdet. Inga konsekvenser för marksamfälligheter framgår av kapitlet, detta bör därför strykas från planbeskrivningen.

Fastighetsbildning

Fastighetsreglering utförs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun och inte av Lantmäteriet som är det statliga lantmäteriet.

Fastigheter utanför planområdet

Det bör framgå om fastigheter utanför planområdet påverkas eller inte.

Fastighetsförteckning

Lantmäterimyndigheten har inte tagit del av fastighetsförteckningen.

Planens kommentar:

Plantekniska synpunkter

Plankartan uppdateras med en redovisning av egenskapsgränser och egenskapsbestämmelser enligt yttrandet. Planområdesgräns- och översiktsbild uppdateras enligt yttrandet.

Planområdet

Information om brygganläggningarna uppdateras i planbeskrivningen. Komplementbyggnaden vid vattnet på fastigheten Solsidan 55:11 saknar bygglov. Komplementbyggnaden vid vattnet på fastigheten Solsidan 55:10 uppfördes innan

strandskyddslagstiftningen tillkom och anses ha giltig strandskyddsdispens. Avsikten med planförslaget är att båda bryggorna ska kunna bibehållas i sin nuvarande form. Brygganläggningarna och komplementbyggnader ingår inte i helhet i planområdet. Skälet till detta är att de delvis är byggda på den del av bryggan som hänger ut över vattnet. Det är inte önskvärt att mark från vattenfastigheten införlivas i de berörda fastigheterna eller att fastighetsägarna anlägger nya bryggor som vilar i vattnet. Bryggan på fastigheten Solsidan 55:10 kan placeras i ett annat läge om det är lämpligare. Om fastighetsägarna vill flytta bryggorna krävs strandskyddsdispens i samband med en strandskyddsprövning.

Fastighetsfrågor

Formulering om marksamfälligheter och lantmäterimyndigheten i Nacka ändras enligt yttrandet. Planbeskrivningen förtydligas avseende planförslagets påverkan för fastighetsägare utanför planområdet.

3. **Trafikförvaltningen** har inga synpunkter på förslaget.
4. **Nacka Vatten och Avfall AB** har inga synpunkter på förslaget. Notera att vid byggnation under nivå för huvudmannens ledning krävs det en privat anordning för pumpning av spillvattenavlopp.

Planenhetens kommentar. Planbeskrivningen uppdateras med information om byggnation under huvudmannens ledning.

5. **Södertörns brandförsvarsförbund** har inga synpunkter på förslaget.
6. **Stockholm Exergi** har inga synpunkter på förslaget.
7. **Skanova** har inga synpunkter på förslaget. Skanova meddelar att ifall företaget tvingas vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.
8. **Nacka Energi** har inga synpunkter på förslaget.
9. **Vattenfall** har inget elnät inom, eller i anslutning till, planområdet och har därför inga synpunkter på förslaget.

Planenhetens kommentar. Vattenfall tas bort från sändlistan.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare inom planområdet

10. **Ägarna till fastigheten Solsidan 55:10 och medlemmar i bostadsrättsförening på Solsidan 55:11** framför att Dragarstigen 2 är Älgövägen 32 eller potentiellt båda adresserna.

På sidan nummer 10 i planbeskrivningen står det att komplementbyggnad med tillhörande gjutna badkarskonstruktioner ska rivras då det saknas bygglov, detta är fel

då de tillhörande gjutna badkarskonstruktionerna beviljats bygglov (bygglov finns alltså). När det gäller komplementbyggnaden anser ägarna att det ärendet preskriberats och något rivningsföreläggande föreligger inte längre.

Gällande tomternas sträckning mot Vårgårdssjön, borde den nya planen följa tidigare plans förutsättningar så att tomtgränsen följer strandlinjen dynamiskt.

Planenhetens kommentar.

Yttrandet om dubbla adresser noteras. För tydlighetens skull bibehålls ärendenamnet som innehåller Dragarstigen 2 under resterande delen av planprocessen.

Information om att gjutna badkarskonstruktioner saknar bygglov tas bort ur planhandlingarna. Kommunen instämmer i att dessa givits positivt bygglov. Kommunen anser att komplementbyggnaden vid vattnet på fastigheten Solsidan 55:11 saknar bygglov. Tidigare beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden om att inte pröva en komplementbyggnad vid vattnet i planförslaget kvarstår.

Plangränsen följer fastslagna fastighetsgränser. Strandlinjen fastlades i en förrättning utifrån sitt fysiska läge och kan aldrig ha ansett vara dynamisk i den meningen att den rör sig efter vattenståndet. Handlingarna justeras inte utifrån synpunkten om strandlinjen.

Ändringar efter samråd

Efter samrådet har följande ändringar av planförslaget gjorts:

- En dagvattenbestämmelse som anger hur stort regndjup som ska fördröjas inom berörda fastigheter har lagts till.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med förtydliganden kring hur dagvattenlösningar är utformade och förslag på framtida dagvattenåtgärder.
- Planbeskrivningen har ändrats utifrån Länsstyrelsens yttrande om förutsättningar för strandskydd inom planen.
- Redaktionella ändringar i plankarta och planbeskrivning gällande plangräns, egenskapsgränser och översiktsbild på planområde.
- Planbeskrivningen innehåller ett förtydligande av hur brygganläggningarna i planområdet hanterats i planarbetet. Motiv och tolkningar av bryggor/brygganläggningar har uppdaterats.

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Erik Melin
Planarkitekt