

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

SÄRSKILT UTLÅTANDE

Ändring av del av "Ändring av stadsplan för del av Björknäs, fastigheterna Björknäs 1:147, 27:1 m.fl." (S356), i Boo

Enkelt planförfarande

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden antar detaljplanen.

Sammanfattning

Planändringen omfattar del av fastigheten Björknäs 28:1, som utgör del av Björknäs torg, i kommundelen Boo. Marken som berörs utgörs till största delen av en gräsyta mellan befintlig parkering och korsningen Klintvägen - Värmdövägen. Syftet med planändringen är att tillåta anordnandet av parkeringsplatser inom det berörda området och samtidigt skydda befintliga ekar. Därmed möjliggörs utbyggnad av de intilliggande lokalerna för livsmedelshandel, belägna utanför område för planändringen. Byggrätt för tillbyggnaderna finns enligt gällande stadsplan. Planändringen innebär att bestämmelsen om planterat skyddsbälte utgår och ersätts med bestämmelse om att byggnad inte får uppföras. Förslaget är förenligt med översiktsplanen och bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan.

Inkomna yttranden under samråd och underrättelse berör i huvudsak den ökade andelen hårdgjord mark och påverkan på de befintliga ekarna inom området. Yttrandena har bemötts av planenheten och revideringar har gjorts i planförslaget efter samrådet för att minska påverkan på befintliga ekar. Efter underrättelsen har endast mindre redaktionella ändringar gjorts. Planenheten föreslår att miljö- och stadsbyggnadsnämnden antar planförslaget.

Ärendet

Ändringen omfattar del av fastigheten Björknäs 28:1, som utgör del av Björknäs torg, i kommundelen Boo. Arealen är cirka 1500 kvadratmeter och utgörs till största delen av en gräsyta mellan befintlig parkering och Klintvägen. Fastigheten Björknäs 28:1 ägs av [personuppgift borttagen enligt PuL].

Syftet med planändringen är att tillåta anordnandet av parkeringsplatser inom det berörda området och samtidigt skydda befintliga ekar. Därmed möjliggörs utbyggnad av de lokaler som idag nyttjas av ICA Björknäs. Byggrätt för tillbyggnaderna finns enligt gällande stadsplan. En tillbyggnad åt söder medför dock att parkeringsplatserna mellan den befintliga byggnaden och Värmdövägen går förlorade. Dessa kan genom planändringen ersättas på den yta som i gällande plan är markerad som planterat skyddsbälte vid korsningen Klintvägen/Värmdövägen. Detta görs genom att bestämmelsen om planterat skyddsbälte utgår och ersätts med bestämmelse om att byggnad inte får uppföras.

En viktig fråga i och med planändringen är att skydda de befintliga ekarna inom gräsytan, som i gällande plan är markerad som planterat skyddsbälte. Därför innehåller planändringen en bestämmelse om att parkeringsytan till minst 65 % ska utgöras av genomsläppligt material. I och med att ett antal mindre ekar försvinner i och med anläggandet av parkeringen så förslås nyplantering av en ek inom ytan.

Förslaget är förenligt med översiktsplanen och bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren och belastar därmed inte kommunens ekonomi.

Planarbetets bedrivande

Ett positivt planbesked för planändringen gavs 2013-11-20 och beslut om planuppdrag fattades av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2014-08-27, § 207.

Planförslaget hanteras med så kallat enkelt planförfarande, det vill säga detaljplanen antas av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden efter samråd med berörda sakägare och myndigheter. Samråd har skett med bland annat Trafikverket, Länsstyrelsens planenhet, Lantmäterimyndigheten samt med Natur- och trafiknämnden och Fritidsnämnden. Planhandlingarna har tillsänts sakägare samt föreningar och andra berörda enligt fastighetsförteckning.

Planförslaget har varit ute på samråd från den 22 maj 2015 till den 18 juni 2015 och underrättelse från den 3 november 2015 till den 18 november 2015, till de som inkommit med yttranden under samrådet. Totalt har 11 remissvar inkommit till planenheten under samrådet. Förutom Länsstyrelsens yttrande har 4 remissvar inkommit från myndigheter och organisationer. Därutöver har 3 yttranden från företag med ledningar eller elanläggningar i området mottagits. Flera av de organisationer och myndigheter som inkommit med yttranden, inklusive Länsstyrelsen, tillstyrker detaljplanen utan synpunkter på planens

innehåll eller utformning. I samband med underrättelsen har ytterligare 2 yttranden inkommit med olika förtydliganden och synpunkter från de som tidigare yttrat sig i samrådet.

Inkomna synpunkter berör i huvudsak den ökade andelen hårdgjord mark och påverkan på de befintliga ekarna inom området. Synpunkterna har bemötts av planenheten och flera revideringar har gjorts i planförslaget efter samrådet. För att skydda ekarna inom planområdet har flera av de föreslagna parkeringsplatserna flyttats efter samrådet, för att undvika en placering alltför nära ekarna. Plantering av ytterligare en ek föreslås i revideringen av planbeskrivningen, efter samrådet. Vidare har planbeskrivningen efter samrådet kompletterats med att anläggandet av parkeringen ska ske i samråd med en representant från kommunens park- och naturenhet, som säkerställer att ekarna inte skadas i byggskedet. I planen har även införts en bestämmelse om att det gäller bygglovplikt för markbeläggningen som ska utgöras av minst 65 % genomsläppligt markmaterial. Efter underrättelsen har endast mindre redaktionella ändringar gjorts i planförslaget.

De som haft synpunkter under samrådet och/eller underrättelse har fått dem bemötta. Se nedan.

Ändringar i detaljplaneförslaget efter samrådet och underrättelsen

Nedan följer en kort beskrivning över ändringar som gjorts i planförslaget efter samrådet:

- Flera av parkeringsplatserna som tidigare planerades ligga intill två av ekarna flyttas till ett nytt läge längre västerut för att undvika hårdgjord mark och biltrafik alltför nära ekarna.
- För ytorna med genomsläppligt material införs en bestämmelse om bygglovplikt, för att säkerställa att ytan inte beläggs med icke genomsläppligt material i ett senare skede.
- Bestämmelse om bevarande av ekar ändras till 30 cm stamdiameter och större, för att bättre överensstämja med måtten på befintliga gamla träd som är värdefulla biotoper.
- Planbeskrivningen har kompletterats med ett förslag på nytt träd i det sydvästligaste hörnet av planområdet.
- I övrigt har några mindre redaktionella ändringar gjorts i planbeskrivningen innan underrättelsen.

Nedan följer en kort beskrivning över ändringar som gjorts i planförslaget efter underrättelsen:

- Endast mindre redaktionella ändringar har gjorts i planbeskrivningen inför antagandet.
-

Sammanfattning av inkomna remissvar under samrådstiden

Synpunkterna har bemötts av planenheten.

1. **Trafikverket** har inga synpunkter på planförslaget.

Planenhetens kommentarer. Noteras.

2. **Länsstyrelsen** har tagit del av planhandlingarna och har i nuläget inga synpunkter på förslaget. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Planenhetens kommentarer. Noteras.

3. **Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting** har inga synpunkter på planförslaget.

Planenhetens kommentarer. Noteras.

4. **Natur- och trafiknämnden, Nacka kommun** lämnar följande yttrande. Nämnden anser att det behöver förtydligas hur många parkeringsplatser som planeras tillkomma, respektive tas bort, samt hur mycket handelsyta som tillkommer. Detta för att kunna bedöma hur förslaget påverkar parkeringssituationen och förhåller sig till kommunens gällande parkeringstal.

Nämnden framför vidare att det idag inte finns någon återvinningsstation i Björknäs centrum eller i dess närhet. Behovet av en ny återvinningsstation i området bör enligt nämnden beaktas i den fortsatta planeringen av centrum.

Nämnden anger även att planområdet är starkt trafikerat med en stor andel hårdgjorda ytor. Framför att gräsytor och ekarna bidrar till omhändertagande av dagvatten och ger möjlighet till skugga och sänkning av temperaturen lokalt. Ekarna möjliggör rening av luftpartiklar samt bidrar till karaktären på platsen. De skapar dessutom spridningsmöjligheter för djur- och växtlivet i området. Därför föreslår nämnden att hela parkeringen anläggs med genomsläpplig mark, vilken har en positiv inverkan på dagvattenhanteringen samt på ekarnas vitalitet. Vidare föreslås en utredning i samverkan med park- och naturenheten, vilken visar hur ekarnas fortlevnad säkras vid genomförandet av planerade planändringar. För att förstärka den ekbiotop som träden utgör föreslår nämnden plantering av ytterligare en ek.

Planenhetens kommentarer. Ingen ny handelsyta tillkommer genom planändringen. Planändringen syftar till att ersätta befintliga parkeringar som går förlorade då befintlig livsmedelsbutik ska bygga ut lokalerna. Det blir inte någon större förändring i antal parkeringsplatser i området i och med planändringen. Frågan om en eventuell återvinningsstation i området är inget som berörs eller regleras inom denna planändring.

Planbeskrivningen har efter samrådet kompletterats, under avsnittet *Mark och växtlighet*, med att anläggandet av parkeringen bör ske i samråd med en representant från kommunens park- och naturenhet, som säkerställer att ekarna inte skadas i byggskedet.

Dessutom har illustrationsplanen ändrats och visar hur parkeringen kan utformas för att undvika hårdgjord mark alltför nära ekarna. Ekar är förhållandevis torktåliga och regleringen om minst 65 % genomsläppligt markmaterial bedöms fullgod. För att säkerställa

att det åtföljs har en ny planbestämmelse införts som reglerar att bygglovsplikt gäller för markbeläggning. Det är möjligt att plantera nya ekar i området, illustrationen visar detta med ett förslag på nytt träd i det sydvästligaste hörnet av planområdet.

5. **Enheten för fastighetsveckling, Nacka kommun** har inga synpunkter på planförslaget.

Planenhetens kommentarer. Noteras.

6. **TeliaSonera Skanova Access AB** har inget att erinra mot förslaget.

Planenhetens kommentarer. Noteras.

7. **Vattenfall Eldistribution AB** framför att de inte har några elanläggningar inom och i närheten av planområdet och har därför inget att erinra.

Planenhetens kommentarer. Noteras.

8. **AB Fortum Värme** har inget att erinra mot förslaget.

Planenhetens kommentarer. Noteras.

9. **Södertörns brandförsvarsförbund** har inte något ytterligare att tillägga ur brand- och säkerhetssynpunkt utöver vad som redan beskrivits i samrådshandlingarna.

Planenhetens kommentarer. Noteras

10. **Nacka Miljövårdsråd** framför att planen drivs som ett enkelt planförfarande, men att miljövårdsrådet anser att ett fullständigt remissförfarande är motiverat, då planändringen berör många människor som bor vid och besöker centrumet. Generellt anser de att planförslaget prioriterar biltrafiken på bekostnad av både gång- och cykeltrafik, såväl som naturmarken i området. De ställer sig frågande till behovet av fler parkeringsplatser kring Björknäs centrum, som redan idag har ett stort antal bilparkeringar. Miljövårdsrådet framför att på platsen för den planerade parkeringen finns en upptrampad stig från korsningen Klintvägen/Värmdövägen och att en gångväg bör anläggas längs samma sträckning, samt förlängas till centrumbebyggelsen. Framför att genom till exempel upphöjning i körbanor och planteringar kan man markera korsande gångtrafik och därmed skapa en säkrare trafikmiljö.

Nacka Miljövårdsråd uttrycker en oro över att ekarna på sikt kan komma att skadas, då vissa av dem kommer att stå nära trafikerade ytor. De anser vidare att det lilla området, nordost om korsningen Klintvägen/Värmdövägen, som ska utgöra ett ”planterat skyddsbälte” inte får minskas i omfång på grund av nya parkeringsplatser, utan att det istället utvecklas till ett föreskrivet ”planterat skyddsbälte”.

Planenhetens kommentarer. Frågan om en ny gångväg inom området är inte något som behandlas inom denna planändring. I dagsläget finns redan gångbanor längs båda sidor av

Klintvägen och Värmdövägen. Planförslaget innebär ingen skillnad av antalet parkeringsplatser. De nya parkeringsplatserna ersätter den parkeringsyta som kommer att tas bort i och med utbyggnation av lokaler för handel. Efter samrådet har flera parkeringsplatser, som i det tidigare planförslaget låg nära intill två av ekarna, fått ett nytt läge längre västerut. På så sätt minskar risken att ekarna skadas av trafiken på parkeringen. Se vidare planenhetens kommenterar på natur- och trafiknämndens skrivelse, sida 3.

11. **Boo Miljö- och Naturvänner** befarar att ekarna kan komma att skadas både vid anläggandet av parkeringen, såväl som på längre sikt. De framför att rötterna kan komma att skadas vid bergsprängning. Föreningen framhåller att erfarenheten visar att genomsläppliga markbeläggningar, såsom gräsarmerad betongsten eller grusad yta, inte håller för en välfrekventerad parkeringsplats och att konsekvensen ofta blir att ytorna efter kort tid asfalteras.

I planförslagets tillhörande illustration symboliseras ekarna av cirklar på tre meter i diameter medan ekarna i själva verket har en diameter på 8-10 meter. Föreningen anser att detta förvillar, särskilt med tanke på att ett trädets rotsystem i allmänhet har samma utbredning som kronans diameter. Anser vidare att det krävs anläggande av murar på platsen eftersom nivåskillnaderna är så stora mellan de befintliga och de föreslagna parkeringarna. Framför att det är trångt om utrymme och svårt att få plats med annan mur än L-stöd i betong vilket är en förfulande detalj.

Föreningen anser att den föreslagna planändringen inte bör genomföras då anläggandet av fler parkeringsplatser anses ha en negativ inverkan på ekarnas vitalitet, såväl som på platsens attraktivitet. De anser att det berörda området bör bevaras som en grön zon ut mot Värmdövägen.

Planenhetens kommentarer. Syftet med planändringen är att tillåta anordnandet av parkeringsplatser för att ersätta befintliga parkeringsplatser som kommer att gå förlorade i och med att befintlig livsmedelsbutik bygger ut sina lokaler. Syftet med detaljplanen är samtidigt att skydda befintliga ekar. Anläggandet av parkeringen bör ske i samråd med en representant från kommunens park- och naturenhet, för att säkerställa att ekarna inte skadas i byggskedet. Planhandlingarna har efter samrådet kompletterats för att förtydliga detta. Avseende ytorna med genomsläppligt material har planhandlingarna efter samrådet även kompletterats med en bestämmelse om bygglovspflicht, vilket innebär att bygglov behöver sökas för att få tillstånd att ersätta markbeläggningen med annat material. Detta för att säkerställa att ytan inte beläggs med icke genomsläppligt material i ett senare skede.

Avseende trädmarkeringen i illustrationsplanen är dessa att se som symboler för att markera platsen för trädens läge, snarare än som en avbild av trädens verkliga utseende. Utformning av murar inom planområdet är inget som regleras på detaljnivå inom detta planförslag, utan behandlas i bygglovsskedet.

Sammanfattning av inkomna remissvar under underrättelsetiden

Synpunkterna har bemötts av planenheten.

1. **Länsstyrelsen** har tagit del av underrättelsehandlingarna och har inget att erinra mot planförslaget.

Planenhetens kommentarer. Noteras.

2. **Natur- och trafiknämnden, Nacka kommun** anser att behovet av en ny återvinningsstation i området kvarstår och att det är svårt att hitta en bättre placering kring Björknäs centrum. Vidare skriver de att parkeringens genomsläppliga ytskikt ska bestå av betongarmerat gräs.

Planenhetens kommentarer. Att finna en lokalisering för en ny återvinningsstation i Björknäs centrum ingår inte i planuppdraget och det är således inget som regleras inom planen. Syftet med planändringen är att möjliggöra för nya parkeringsytor inom planområdet och frågan om återvinningsstation bör tas i ett större sammanhang.

Delen om de genomsläppliga ytornas utförande i planbeskrivningen har förtydligats efter underrättelsen, till att ytorna bör anläggas med genomsläppligt material, exempelvis marksten med breda fogar eller armerad gräs- eller grusyta.

Behovsbedömning

En behovsbedömning av detaljplanen har utförts för att avgöra om genomförandet av planen kan anses utgöra en betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning är att genomförandet av planförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

Planenhetens bedömning

Mot bakgrund av vad som ovan framförts föreslår planenheten att Miljö- och stadsbyggnadsnämnden antar planförslaget.

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Tove Mark
Planarkitekt

Bilaga: Förslag till detaljplan Antagandehandlingar (planbeskrivning, planbestämmelser och kartbilaga).