

2018-05-25

TJÄNSTESKRIVELSE
MSN 2015/112–214
Enkelt planförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

SÄRSKILT UTLÅTANDE

Detaljplan för fastigheten Bo 1:456, Värmdövägen 722, Boo

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden antar detaljplanen.

Sammanfattning

Planområdet utgörs av fastighet Bo 1:456 som är belägen inom ett verksamhetsområde som sträcker sig längs båda sidor om Värmdövägen. Fastigheten är 1 990 kvadratmeter stor och omfattas idag inte av någon detaljplan. Planförslaget syftar till att möjliggöra en byggnad för verksamhet, kontor och tillfällig övernattning i totalt fyra våningar varav en våning utgör underjordiskt garage. På den översta våningen medges tillfällig övernattning för cirka 25 stycken enkel- eller dubbelrum. I planområdets södra del säkerställs en buffertzon av vegetation mot angränsande bostadsbebyggelse. Dagvatten kommer att tas omhand genom magasin för fördröjning och rening inom egen fastighet. Planförslaget är förenligt med kommunens översiktsplan och berörs inte av några riksintressen.

Under samrådet har det kommit in 15 stycken synpunkter. Synpunkter från remissinstanser behandlade främst dagvatten och vattenkvalitet, servitut och tillkommande anslutningar för exempelvis vatten och värme. Utefter inkomna beskrivna synpunkter har dagvattenutredningen och planbeskrivningen uppdaterats. Fem fastighetsägare till angränsande bostäder har skickat in synpunkter. De inkomna synpunkterna har i huvudsak berört föreslagen markanvändning, byggnadens placering och volym, avskärmning från andra fastigheter samt buller under byggarbete och från tillkommande verksamhet. Förslaget har efter samrådet ändrats för att möjliggöra uppförande av ett plank i områdets södra del. Planbeskrivningen är uppdaterad med fler illustrationer över tillkommande byggnad samt med vilka riktvärden för buller som styr föreslagen verksamhet. Dagvattenutredningen har uppdaterats med beräkningar av föroreningshalter.

Under underrättelsetiden har det kommit in 6 stycken yttranden. Boo Miljö- och naturvänner lämnade synpunkter som främst behandlade naturvärden. En angränsande fastighetsägare till villa har skickat in synpunkter. Personen hade inget att erinra annat än en önskan om att tillställas eventuella ändringar som görs efter att denne tagit del av underrättelsehandlingarna. Samtliga synpunkter har bemötts individuellt och i planen har endast redaktionella justeringar gjorts.

Ett detaljplaneavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören, som reglerar kostnaden för planarbetet. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Ärendet

Planområdet utgörs av fastighet Bo 1:456 som är belägen på Värmdövägen 722, cirka 500 meter öst om Orminge centrum. Fastigheten är belägen inom ett verksamhetsområde som sträcker sig längs båda sidor om Värmdövägen och utgörs av ett tjugotal fastigheter. Fastigheten är 1 990 kvadratmeter stor och omfattas idag inte av någon detaljplan. Planförslaget syftar till att möjliggöra en byggnad för verksamhet, kontor och tillfällig övernattnings i totalt fyra våningar varav en våning utgör underjordiskt garage. På den översta våningen medges tillfällig övernattnings för cirka 25 stycken enkel- eller dubbelrum. I planområdets södra del ska marknivåer, grönska och träd bevaras för att säkerställa en buffertzons mot angränsande bostadsbebyggelse. I planen lämnas även utrymme för uppförande av ett plank i fastighetens södra del för att begränsa det visuella intrycket och öka avskildheten. Planområdet omfattas inte av någon allmän platsmark.

Genomförande av planen innebär att större delen av fastigheten bebyggs och att marken hårdgörs, vilket medför att avrinningen minst kommer att dubblas. En stor del av den bebyggda ytan blir även underbyggd med garage. Längs kanterna av fastighetens norra och östra delar kommer marken inte att underbyggas vilket ger möjlighet att anlägga magasin för fördröjning och rening av dagvatten.

Planförslaget innebär ett effektivt utnyttjande av redan ianspråktagen mark. Utökningen av verksamheten medger nya arbetstillfällen och fler förvärvsarbetande i området kan på sikt bidra till bättre underlag för kollektivtrafik och service lokalt. Planförslaget medger en blandning av verksamheter vilket främjar liv och rörelse i området under fler av dygnets timmar. Detta kan leda till en ökad känsla av trygghet i området.

Ett detaljplaneavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören, som reglerar kostnaden för planarbetet. Exploatören ansvarar för all utbyggnad och skötsel inom kvartersmarken. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Beslut om att skicka ut förslaget på samråd fattades av planchefen på delegation den 11 december 2017. Samrådstiden varade mellan den 13 december 2017 och den 10 januari

2018, sammanlagt 4 veckor. Berörda sakägare och remissinstanser har underrättats om samråd. Planförslaget skickades ut för underrättelse mellan den 17 april och 2 maj 2018. Berörda sakägare och remissinstanser har tilldelats underrättelse.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren och belastar därmed inte kommunens ekonomi.

Planarbetets bedrivande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade att påbörja planarbetet den 2014-08-27 §208 (MSN 2012/99–214). Planförslaget har hanterats 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 länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, arbets- och företagsnämnden, enheten för fastighetsförvaltning, natur- och trafiknämnden samt övriga berörda remissinstanser. Planhandlingarna har tillsänts berörda fastighetsägare samt föreningar och andra berörda enligt fastighetsförteckning.

De som haft synpunkter under samrådet har fått dem bemötta i en underrättelse som sänts till berörda fastighetsägare. Under underrättelsetiden inkom 6 synpunkter, se nedan.

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 kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Ändringar i detaljplaneförslaget efter samrådet

Framförda synpunkter under samrådstiden har föranlett följande ändring av planförslaget:

- Ytan för dagvattenlösningar i plankarta har utökats för att möjliggöra flexibilitet för lösningen.
- Plankartan har kompletterats för möjlighet att uppföra plank i fastighetens södra del.
- Plankartans bestämmelse n₁ har kompletterats med skydd mot trädfallning.
- Planbeskrivningen har kompletterats med illustrationsförslag.
- Dagvattenutredningen har uppdaterats med avseende på dagvattenlösning och föroreningsberäkning.
- Kompletteringar av formalia i plankarta och grundkarta.
- Komplettering i planbeskrivning avseende markägoförhållanden, servitut, teknisk försörjning och genomförandeavsnittet.

Ändringar i detaljplaneförslaget efter underrättelsen

Framförda synpunkter under underrättelsetiden har föranlett följande ändring av planförslaget:

- Förtydligande i plankartan att användningen tillfällig övernattning endast får anordnas på den översta våningen.
- Endast mindre redaktionella justeringar har gjorts på planförslaget.

Sammanfattning av inkomna synpunkter under samrådstiden

Återkommande synpunkter

Föreslagen markanvändning

Inom planområdet föreslås verksamhet klassad som småindustri vilket innebär industri av mindre omfattning som inte ska vara störande eller medföra olägenhet för omgivningen. Detta inkluderar alla typer av störning som omfattas av miljöbalkens 9 kapitel. Verksamheten får inte bedrivas på ett sådant sätt som kan medföra olägenhet för omgivningen genom buller, skakningar, ljus, joniserande eller icke-joniserande strålning eller annat liknande.

Föreslagen hotellverksamhet för tillfällig vistelse som föreslås på platsen har bedömts som lämplig i sitt sammanhang med övrig verksamhet då den inte ställer höga krav på utomhusbuller och utemiljö. Hotell och verksamhet för tillfällig vistelse i närhet till bostäder är inte ovanligt. Verksamheten bedöms inte heller ha någon negativ inverkan på området eller leda till olägenheter för människor. I ett fall där problemet kvarstår kan ärendet anmälas till kommunen. Mer information om hur det går till finns att läsa om på Nacka kommuns hemsida.

Byggnadens placering och volym

I planhandlingarna anges nockhöjden +30,0 meter. Höjden är beräknad i förhållande till nollplanet i referenssystemet RH2000. Tillkommande byggnad beräknas sticka upp cirka 10 meter i förhållande till dagens höjd på Värmdövägen. Detta motsvarar tre våningar. Illustrationer som visar hur föreslagen byggnad kan komma att se ut finns i planbeskrivningen i *kapitel 3 Planförslaget* under avsnittet om *Nya byggnader*.

Byggnaden är indragen från Värmdövägen för att ge plats till en ramp och infart till ett underjordiskt parkeringsgarage. Detta ska också ge möjlighet till tillräckliga vändytor och angöringsytor framför byggnaden för exempelvis utrycknings- och renhållningsfordon. Ingrepp i befintlig mark mot söder ska undvikas i största möjliga mån. I detaljplanen anges bestämmelser om att marknivån inte får ändras och skydd mot trädgårdsskador säkerställer en buffertzona av vegetation mot bakomvarande grannfastigheter. Ett indrag från Värmdövägen leder också till förbättrade förutsättningar till goda bullernivåer för byggnadens hotellverksamhet.

Till skillnad från närliggande fastigheter kommer verksamhet och parkering inom planområdet att koncentreras till ytan mellan byggnaden och Värmdövägen. Detta innebär en begränsad verksamhet på tillkommande byggnads södra sida. Detta bör minska risken för möjliga störningar för omgivningen.

Avskärmning från andra fastigheter

Längs delar av byggnaden kommer en stödmur att uppföras. Frågan om skyddsräcken tas upp i det tekniska samrådet och säkerhetsfrågor bevakas i slutsamrådet. Detta regleras enligt

BBR (Boverkets byggregler). Bild som visar exempel på hur detta kan utföras finns i planbeskrivningen i *kapitel 3 Planförslaget* under avsnittet om *Nya byggnader*.

För att ett plank skulle avskärma hela byggnaden visuellt skulle det krävas att det var högre än 2 meter. Att bygga höga plank är inte något som är önskvärt. Tillkommande byggnad ligger i ett läge där marken sluttar ner mot Värmdövägen vilket kommer att minska dess intryck mot söder. Byggnaden är i samma skala som befintliga omkringliggande byggnader vilket gör att dess intryck inte kommer att vara dominant i förhållande till sin omgivning. Inom ramen för detaljplanen kommer dock att finnas utrymme för uppförande av plank för att begränsa det visuella intrycket av byggnaden samt ge en ökad avskildhet från verksamhetsområdet. Illustrationer som visar en möjlig lokalisering finns att se i planbeskrivningen i *kapitel 3 Planförslaget* under avsnittet om *Mark och växtlighet*.

Buller under byggnationen

För buller under byggnation finns riktvärden i *Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggarbetsplatser*. Miljöbalken föreskriver att verksamhetsutövaren har skyldighet att beakta miljöaspekterna, till exempel rörande buller, vid exploatering så att det inte blir ett problem för närboende eller för miljön. Eventuella överskridanden av riktvärdena ska anmälas till kommunen som har tillsynsansvar i frågan. Hur man går till väga för att göra en anmälan går att läsa på Nacka kommuns hemsida.

Verksamhetsbuller

Tillkommande verksamhet inom planområdet ska följa Naturvårdsverkets vägledning från 2015 (*Rapport 6538, Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller*). I rapporten klargörs vilka gränser som finns avseende tider och bullernivåer. Avsikten är att verksamheten inom området inte ska vara störande för sin omgivning.

Nivåerna är utgångspunkt för olägenhetsbedömning vid bostäder, skolor, förskolor och vårdlokaler. De gäller utomhus vid fasad och vid uteplatser och andra ytor för utevistelse i bostadens närhet. För bostäder avser nivåerna i första hand bostadsbyggnader där ett ärende om detaljplan eller bygglov påbörjats före den 2 januari 2015. Källvägsområdet finns inte utpekad som friluftsområde i kommunens översiktsplan och berörs därför inte av speciella riktvärden för friluftsområden. Eventuella överskridanden av riktvärdena ska anmälas till kommunen som har tillsynsansvar i frågan. Hur man går till för att göra en anmälan går att läsa på Nacka kommuns hemsida.

Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

1. **Länsstyrelsen** lämnar följande yttrande på planförslaget.

Förslag till detaljplan, upprättad i december 2017, har översänts till Länsstyrelsen för samråd. Planen syftar till att möjliggöra för en småindustri-, verksamhet och kontorsbyggnad. Detaljplanen möjliggör även tillfällig övernattning.

Detaljplaneförslaget är upprättat med enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL i dess lydelse före den 1 januari 2015.

Av 5 kap. 14 § PBL följer att länsstyrelsen under samrådet särskilt ska

- ta till vara och samordna statens intressen,
- ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL,
- verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken tillgodoses,
- att miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken följs och att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken inte upphävs i strid med gällande bestämmelser,
- verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt, och
- verka för att en bebyggelse eller ett byggnadsverk inte blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen bedömer att föreslagen utformning av planen medför att miljökvalitetsnormen för vatten enligt 5 kap. miljöbalken inte följs.

Länsstyrelsen konstaterar att dagvattnet inte renas i tillräcklig grad för att skydda vattenkvaliteten i nedströms belägna recipienter. För att undvika föroreningar i avrinningen är Länsstyrelsens bedömning att kommunen måste komplettera planen med dagvattenåtgärder som innebär att den totala reningseffekten blir tillfredställande för att skydda vattenkvaliteten, innan granskningsskedet.

Om dessa problem kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL. Planen kan då komma att upphävas enligt 11 kap. 11 §.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har, i detta skede, följande synpunkter på de områden som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL.

Synpunkterna nedan syftar till att ge kommunen underlag, råd och synpunkter inför nästa skede i planprocessen. Kommunen får på så sätt möjlighet att förtydliga och/eller komplettera planförslaget, så att ett statligt ingripande kan undvikas.

Miljökvalitetsnormer för vatten och dagvattenhantering

I planbeskrivningen anges att Sågsjön är recipient för dagvatten från planområdet. Sågsjön är inte en vattenförekomst med miljökvalitetsnormer men ingår i avrinningsområdet till vattenförekomsten Askrikefjärden. Askrikefjärden har idag måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormerna är god ekologisk status 2027 samt god kemisk ytvattenstatus med tidsfrister för antracen och tributyltenn föreningar till 2027.

Länsstyrelsen instämmer inte med resonemanget som förs om förereningsbelastning i planbeskrivningen. En liten detaljplan kan innebära att det finns ett mindre reningsbehov med det är viktigt att åtgärder skapas för att hantera

reningsbehovet oavsett vilken storlek en detaljplan har. I det här fallet finns det ett större reningsbehov än den reningen som föreslagna dagvattenåtgärder tillåter.

Dagvattenutredningen föreslår fördröjningsåtgärder i form av underjordiska magasin. Det finns ett resonemang i utredningen om reningsbehov och magasinens utformning som inte stämmer när det gäller föreslagna lösningars reningseffektivitet. Kassettmagasin har ingen eller minimal reningseffekt. Länsstyrelsen anser att de föreslagna dagvattenåtgärderna endast har en fördröjande effekt och minimal reningseffekt. För att undvika föroreningar i avrinningen behöver kommunen komplettera planen med renande dagvattenåtgärder.

Behovsbedömning

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

Planenhetens kommentar: Noterat. Dagvattenrapporten är uppdaterad. En föroreningsberäkning har utförts med schablonhalter. Vald hanteringsmetod med magasin har bedömts sänka utsläppen med ca 70 %. Detta leder till lägre föroreningsnivåer än innan planens genomförande. Med åtgärder i den reviderade rapporten bedöms att med lokal fördröjning och rening inom fastigheten minskar föroreningarna och att planens genomförande inte motverkar MKN.

Förtydligar har gjorts i dagvattenrapporten och i planbeskrivningen avseende situationen för recipient. Korrigeringar har även gjorts avseende föroreningsbelastningen och behovet av rening med hänvisning till planens omfattning.

Bedömningen av vald metod för lokalt omhändertagande av dagvatten står kvar. Motiveringen är att stor del av planen antingen belagts med begränsningar av markens anordnande eller är underbyggd med garageplan under mark. De ytor som kvarstår består av cirka 1 meter djup fyllning underlagrat av 1,5–3 m mäktig torrskorpelera på lös lera. Detta leder till att möjligheten för lokal infiltration bedöms vara dålig varpå magasin är att föredra. Utformningen av magasinerna har anpassats för att öka reningsgraden, bland annat genom att öka uppehållstiden.

2. **Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun** lämnar följande synpunkter på förslaget:

Grundkarta

- Beteckning för S:4 saknas

Plankarta

- Ändra rubriken från användning av mark och vatten till användning av kvartersmark
- Förtydliga linjerna kring b₁ och b₂ för att synliggöra att det är egenskapsgränser

Planbeskrivning

Förutsättningar (s. 5)

- Fastigheten ägs av Bergtornet Bygg och Fastighet AB

Förutsättningar, gator och trafik (s. 7)

- Ni skriver att det finns ett servitut för rätt till väg över Bo 1:608, ange vilken akt.
- Servitut kan vid behov bildas för rätt till väg över Bo 1:50.

Planförslaget, gator och trafik (s. 11)

- Tydliggör vad som gäller för servitutet; att det är befintligt, vilken fastighet det belastar och att servitut kan vid behov bildas för att även belasta Bo 1:50.

Planförslaget, teknisk försörjning (s.12)

- Beskriv om värmeförsörjning ska ske genom allmän, gemensam eller enskild anläggning.

Så genomförs planen, fastighetsrättsliga åtgärder (s.19)

- Servitutet gäller endast rätt till väg över Bo 1:608. Ange vilket servitut som ni hänvisar till (akt).

Planenhetens kommentar: Grundkartan har uppdaterats. Plankarta och planbeskrivning har reviderats utifrån inkomna synpunkter.

3. **Ellevio** har ingen erinran emot föreslagen detaljplan då de saknar anläggningar i området.

Planenhetens kommentar: Noterat.

4. **Fortum Värme** har inget att erinra angående denna remiss.

Planenhetens kommentar: Noterat.

5. **Gasnätet Stockholm AB** har ingen erinran emot föreslagen detaljplan då de saknar anläggningar i området.

Planenhetens kommentar: Noterat.

6. **Nacka vatten och avfall AB** lämnar följande bedömning:

VA

Fastigheten är idag ansluten till kommunalt VA. Oljeavskiljare krävs vid fler än 20 parkeringsplatser. Underbyggt garage ska efter oljeavskiljare anslutas till spillvattennätet.

Nackas riktlinjer för dagvattenhantering säger att hårdgjorda ytor i första hand ska minimeras för att minska avrinningen. Minst de 10 första millimetrarna regn ska

renas och fördröjas i LOD-lösningar (såsom växtbäddar eller annan grön lösning) inom fastigheten, i detta fall motsvarar det 13,4 m³. Inga förslag på gröna lösningar eller genomsläppliga ytor har beskrivits.

Dagvattenutredningen som detaljplaneförslaget grundar sig på visar inte att föroreningsbelastningen inte kommer att öka efter genomförande av planen. Föroreningsbelastning ska beräknas och minska efter exploatering. Behov av reningsåtgärder kan vara beroende på typ av verksamhet inom fastigheten.

Kommunens skyfallsanalys visar att fastighetens norra del utgör avrinningsstråk för både fastigheten i fråga och fastigheten västerut. Redovisad garagedfart kan medföra översvämningrisk i garaget. Dessa två aspekter är viktiga att ta i beaktning vid höjdsättning.

Tillkommande VA-anslutningsavgift för vid tidpunkten gällande VA-taxa kommer debiteras fastighetsägaren.

Avfall

Avfall har inga synpunkter på planförslaget.

Planenhetens kommentar: Planbeskrivningen har uppdaterats avseende krav på oljeavskiljare för mer än 20 parkeringsplatser. Dagvattenrapporten och planbeskrivningen har uppdaterats med avseende på föroreningsbelastning. Bedömningen av vald metod för lokalt omhändertagande av dagvatten står kvar. Dock har utformningen av magasinerna anpassats för att öka reningsgraden. Motiveringen är att stor del av planen antingen belagts med begränsningar av markens anordnande eller är underbyggd med garageplan under mark. De ytor som kvarstår består av cirka 1 meter djup fyllning underlagat av 1,5–3 m mäktig torrskorpelera på lös lera. Detta leder till att möjligheten för lokal infiltration bedöms vara dålig varpå magasin är att föredra.

7. **Skanova** har inget att erinra. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Planenhetens kommentar: Noterat, korrigerat i planbeskrivningen.

8. **Södertörns brandförsvarsförbund** har inte identifierat några risker i planområdets närområde och bedömer därför att vidare utredningar avseende risker inte är nödvändigt. Avseende räddningstjänstens möjlighet till insats har undertecknat inget att erinra. Undertecknad anser att de tekniska egenskapskraven för hotellverksamheten bör följas upp i byggprocessen.

Planenhetens kommentar: Noterat. Utformningskraven på byggnader provas vid bygglovet. De tekniska egenskapskraven på byggnader hanteras i samband med det tekniska samrådet och startbeskedet på samma sätt som de övriga tekniska egenskapskraven.

9. **Trafikverket** har inget att invända emot planförslaget.

Planenhetens kommentar: Noterat.

10. **Vattenfall Eldistribution AB** har ingen elanläggning inom fastigheten Bo 1:456 eller inom dess närområde. Vattenfall att inget att erinra i detta ärende.

Planenhetens kommentar: Noterat.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare utanför planområdet

11. **Ägaren till fastigheten Bo 1:454** anser det anmärkningsvärt att kommunen skickar ut viktig information angående byggnadsplaner i samband med en långhelg. Detta har hänt vid två tidigare tillfällen. Är anledningen att kommunen inte är angelägen om synpunkter från berörda fastighetsägare?

Undertecknad har följande synpunkter, frågor och kommentarer:

- I planförslaget föreslås en buffertzona mot angränsande bostadsbebyggelse. Undertecknad är mycket angelägen om att inga träd faller i närheten av dennes fastighetsgräns. Idag finns ett antal mycket stora träd som undertecknad vill ska kvarstå som avskärmning och som insynsskydd. Skulle träden falla finns en stor risk att undertecknads avloppsanläggning skadas och att markens höjd påverkas. Undertecknad har även en färskvattenbrunn mot fastighetsgränsen som ej får påverkas negativt.
- Undertecknad saknar kunskap om rörledningsdata från fastighet Bo 1:454 till Bo 1:456. Det kan finnas ett rörledningsservitut till den aktuella fastigheten Bo 1:456. Undertecknad har även sin garageinfart nära fastighetsgränsen mot norr. Undertecknad understryker att ingen markåtgärd får ske intill dennes fastighetsgräns, ej heller under byggtiden i form av placering av byggförnödenheter/byggbodar. Detta önskar undertecknad få en skriftlig garanti på.
- Planhandlingarna saknar uppgifter om byggnadens storlek, det vill säga golvytan, vilken undertecknad önskar kompletteras handlingarna.
- En stödmur föreslås uppföras runt delar av byggnaden. Den illustration som finns i planbeskrivningen, sida 12, visar att stödmuren inte sträcker sig runt hela byggnaden. Undertecknad är angelägen om att stödmur uppförs mot hela dennes fastighetsgräns, alternativt ett högt stängsel, för att undvika risk för inbrott. Undertecknad vill inte att planförslaget ska leda till ytterligare oro för nya inbrott.
- Under förslag till tidplan (sida 18) nämns att "fastigheterna kan anslutas...". Detaljplanen för Bo 1:456 gäller för en fastighet, inte flera. Eller?
- Under genomförandetiden (fem år) ska inte undertecknads rättigheter inte ändras, enligt sida 18. Vad händer efter dessa fem år? Vilka rättigheter kvarstår beträffande den angränsande naturmarken, markerad n1?

- Under ansvarsfördelning (sida 18) nämns att Nacka Energi ansvarar för utbyggnad och skötsel av det allmänna elnätet. Detta måste vara inkorrekt, eftersom Boo Energi har koncession för sådana åtgärder i kommundelen Saltsjö-Boo.
- Enligt detaljplanekartan har denna detaljplan utformats enligt PBL som gällde före 1 januari 2015, vilken är tre år gammal. Varför tillämpas inte nu gällande PBL för detta byggprojekt?
- Avseende byggskedet hoppas undertecknad att byggföretaget kommer att följa Boverkets byggregler ang. ljudnivåer. Detta har inte följts vid uppförandet av industrifastigheten intill.
Undertecknad emotser tacksamt skriftligt svar per brev enligt ovannämnda punkter. All framtida korrespondens i detta ärende skall tillställas undertecknad brevledes.

Planenhetens kommentar:

- För en detaljplan som hanteras genom normalt planförfarande gäller att det ska samrådas under minst tre veckor. Denna plan hanteras genom enkelt planförfarande där sådana krav inte ställs enligt Plan- och bygglagen (PBL). Samrådstiden förlängdes dock till fyra veckor för att kompensera för att den var förlagd över långhelg.
- I dagsläget finns inget utökat skydd för träden på fastigheten Bo 1:456. Genom planförslaget stärks skyddet av träden genom krav på marklov vid eventuell trädfallning. Planbestämmelse n₁ tydliggörs avseende detta.
- Plankartan har kompletterats med en byggnadsarea i kvadratmeter.
- Avtalsservitutet akt 01-IM8-3699 reglerar rätt till ledning till förmån för Bo 1:454 och belastar Bo 1:456.
- Avseende Avskärmning från andra fastigheter, se svar på återkommande synpunkter sida 4.
- Planbeskrivningen har kompletterats till att tydliggöra att den endast omfattar Bo 1:456 (en fastighet).
- Fastighetsägaren har under planens genomförandetid en garanterad byggrätt i enlighet med planens bestämmelser. Om planen ersätts med en ny, ändras eller upphävs under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning av kommunen för den skada (ekonomisk eller annan) som uppkommer till följd av det. Efter genomförandetiden är byggrätten mer osäker eftersom planen då får ersättas, ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas och utan särskild ekonomisk kompensation. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare. Detta betyder att efter genomförandetidens slut fortsätter bestämmelserna som finns beskrivna i planen att gälla. Exempelvis fortsätter skyddet av den angränsade naturmarken markerad med n₁ att gälla även efter att genomförandetiden gått ut.
- Planbeskrivningen har korrigerats avseende ansvarsfördelning.
- Detaljplanen handläggs enligt den lydelse som var aktuell när planuppdraget påbörjades. Planbesked gavs den 5 november 2012 och planuppdrag den 27 augusti 2014. Både när planbesked och planuppdrag gavs gällde lagstiftningen PBL 2010:900 i dess lydelse innan 1 januari 2015.
- Avseende buller under byggnation, se svar på återkommande synpunkter sida 4.

12. **Ägarna till fastigheten Bo 21:2** kräver att få ta del av vilka begränsningar och riktlinjer verksamheten i det tänkta huset kommer ha. Den föreslagna hotellverksamheten menar kommunen ska medföra ökad trygghet i närområdet, men undertecknad menar motsatsen då det medför liv och rörelse i stor utsträckning under kväll- och nattetid. Vilka är tilltänkta att bo där? Idag bor gästarbetare på fastighet Bo 1:456 som undertecknad upplevt störande.

Topografi och vegetation

Planområdet är mycket kuperat och kommande förändringar kommer att bli mycket stora för undertecknad. Det anförs att vegetation finns som bullerdämpande och visuell åtgärd, men undertecknad menar att det knappt finns någon vegetation. Byggnaden kommer att förändra helhetsvy och undertecknads fastighetsvärde negativt. Undertecknad kräver åtgärd i form av insyns- och bullerskydd utmed fastighetsgränsen till Bo 21:2 och Bo 1:454. Plantering av tujor eller annan växtlighet måste komplettera planket.

Befintlig bebyggelse

Den planerade byggnaden kommer att vara väsentligt mycket större och hamna väsentligt mycket närmre undertecknads fastighet. Byggnaden kommer även att vara en industribyggnad med för undertecknad okänd verksamhet. Detta bekymrar med tanke på störande buller, lukt, markvibrationer eller stark belysning i kommande verksamheter. Undertecknad emotsätter sig höjden (+30 meter) på fastigheten då det väsentligt påverkar deras utsikt och insyn. Undertecknad önskar se topografiska ritningar i perspektiv för att kunna göra en egen bedömning av slutresultatet.

Trafik

Finns det någon plan för hur den ökade biltrafiken samt eventuella tunga transporter till fastigheten ska hanteras? Värmdövägen är redan idag en farlig väg att korsa för barn. Nya verksamheter på Bo 1:456 kommer medföra ökad trafik i området.

Miljökonsekvenser

Vi känner oro för att det kommer att förekomma illaluktande eller miljöfarliga utsläpp. Det är ett krav från vår sida att kommunen reglerar vilken typ av utsläpp som får finnas och att en plan upprättas för uppföljning.

Buller

Under byggnationen av angränsande fastighet till planområdet, Bo 1:455, fick angränsande fastighetsägare erfara ett störande bygge med sprängningar, schaktningar, plåtarbeten och dylikt från 06.00 till sent på kvällen, framåt 22.00. Byggnationen skedde på både vardagar och helger under sommaren år 2011. Detta gjorde att de boende undvek att använda sina uteplatser. Även inomhus upplevdes ljud och vibrationer som mycket starka. Undertecknad oroar sig att detta kommer att återupprepas och denna gång på ännu närmare avstånd. Ett krav är att bygglovet reglerar tider under byggnationen där bullrande verksamhet inte får ske andra tider än mellan kl. 07.00-16.00 på vardagar och att bullernivåer som uppkommer vid byggnation är reglerade (även för momentant buller).

Buller i och utanför den färdiga industribyggnaden

Undertecknad hänvisar till Naturvårdsverkets allmänna råd om begränsning av externt buller från industrier och likartad miljöfarlig verksamhet. Den kunskap som verksamhetsutövaren ska ha om de bullerkällor som påverkar ljudnivån ska inhämtas genom bullermätningar eller bullerberäkningar. Dels ska hänsyn tas till närliggande villor, men även till Källvägsområdets friluftsområde.

Det är ett krav från undertecknad att förkommande industriverksamhet ska följande bullervärden gälla:

Helgfri måndag – fredag kl. 07-18

40 Ekvivalent ljudnivå i LA_{eq}

Kväll kl. 18-22

samt lördag, söndag, helgdag kl. 07-18,

helgdagsaftnar kl 14-18, samt

Natt kl. 22-07

35 Ekvivalent ljudnivå i LA_{eq}

Detta är de nivåer som utgör praxis i tillstånd för industriverksamhet. I detta fall ska nivåer för fritidsbebyggelse och friluftsområde gälla då angränsande fastighet S:4 är ett friluftsområde. Undertecknad har även krav att en bullerutredning ska genomföras för att kartlägga att ovanstående bullernivåer klaras.

Säkerhet

Barnen i området spenderar mycket tid på baksidan av bostadsfastigheterna.

Undertecknad är orolig över deras säkerhet och kräver att alla nödvändiga säkerhetsåtgärder vidtages under byggnationen, men även efter. En plan på hur säkerheten garanteras behöver tas fram. Undertecknad ser helst att ett plank uppförs och inte endast ett stängsel.

Verksamhet i den nya industrilokalen

Även om nuvarande fastighetsägare till planområdet presenterar verksamheten som småskalig och icke störande industriverksamhet är risken stor att det i framtiden tillträder nya typer av verksamheter. Undertecknad anser att det behövs tydliga dokument som reglerar vilken typ av verksamhet som får bedrivas i lokalerna. Detta för att hindra verksamheter med t.ex. störande buller, illaluktande utsläpp, markvibration eller stark belysning.

Värdeminskning av vår fastighet

I undertecknads senaste anförande (år 2012) begärdes ett värderingsutlåtande in från en fastighetsmäklare där det framgick att vår fastighets värde skulle minska väsentligt. Det är fortfarande rimligt att anta att samma värdeminskning skulle gälla idag.

Planenhetens kommentar:

- Verksamheterna på fastigheten kommer att följa aktuella myndigheters riktvärden och krav avseende både miljö- och bullerpåverkan. Riktvärden för verksamheternas utövande och dess påverkan finns att hitta på respektive myndighets hemsida. Vilka

som kommer att nyttja verksamheten för tillfällig vistelse är inte möjlig att specificera eller reglera i detaljplan.

- Planerad verksamhet i byggnaden inom planområdet finns beskriven i planbeskrivningen. Rörande störande buller, lukt, markvibrationer eller stark belysning i kommande verksamheter se svar angående verksamhetsbuller på återkommande synpunkter sida 4.
- Största delen av fordonen inom fastigheten ska parkera under mark. Gårdsytan är anpassad för att kunna utgöra vändplan för exempelvis utrycknings- och renhållningsfordon som kan komma att angöra fastigheten. Beträffande Värmdövägen är det inget som ingår i aktuellt detaljplanarbete men översyn av behov av åtgärder sker löpande i kommunens övergripande planeringsarbete. Värmdövägen har enligt Trafikverkets senaste mätning en medeldygnstrafik på cirka 8600 fordon. Planen bedöms inte medföra en sådan trafikökning att åtgärder behöver vidtas.
- Vid alla typer av arbetsplatser är byggherren skyldig att följa arbetsmiljöverkets regler för byggnads- och anläggningsarbete. Information om de krav som ställs och vem som är ansvarig finns att läsa på arbetsmiljöverkets hemsida. Den byggherre som utför arbetet är skyldig att tillhandahålla ordnings- och skyddsregler om hur det ska skyltas eller vidtas andra åtgärder så att tredje man (exempelvis allmänheten) inte ska kunna skada sig på arbetsplatsen. Alla företag är skyldiga att ha ordnings- och skyddsregler. De måste vara uppsatta på arbetsplatsen samt verifierade så att alla som arbetar har tagit del av dem.
- Planenheten bedömer att fastigheten ingår i ett sammanhang i ett område där det redan finns liknande verksamheter. Fastigheten har tidigare saknat detaljplan och i och med att fastigheten detaljplaneras regleras användningen. Planerad verksamhet inom planområdet kommer att följa riktvärden och krav avseende påverkan på sin omgivning.
- För beskrivning avseende föreslagen markanvändning, se svar på återkommande synpunkter sida 3.
- Avseende byggnadens placering och volym, se svar på återkommande synpunkter sida 3. Bilder som visar tillkommande byggnad finns i planbeskrivningen i *kapitel 3 Planförslaget* under avsnittet om *Nya byggnader*.
- Avseende avskärmning från andra fastigheter, se svar på återkommande synpunkter sida 4.
- Avseende buller under byggnation, se svar på återkommande synpunkter sida 4.
- Avseende verksamhetsbuller, se svar på återkommande synpunkter sida 4.

13. **Ägarna till fastigheten Bo 21:3** upplever stor oro då fastighetens baksida ligger i nära anslutning till planområdet. Undertecknad vill härmed framföra följande synpunkter:

Höjden på byggnaden: Det planerade bygget är ett stort ingrepp i den befintliga miljön. Höjden på byggnaden kommer att påverka insynen negativt. Denna typ av byggnad hör inte hemma i ett villaområde.

Hotellverksamhet: Undertecknads fastighet är unik med skog intill där barnen leker varje dag. Planförslaget skulle påverka undertecknad mycket negativt vid en framtida försäljning, vilket även är konstaterat av mäklare. Hotellverksamhet hör inte hemma i ett bostadsområde där barn leker vid angränsande tomt.

Störande verksamhet: Undertecknade är mycket oroade över att det kommer att bedrivas störande verksamhet dygnet runt inom planområdet. Undertecknad har tidigare erfarenheter att det varit mycket lyhört, där nuvarande boende vid flera tillfällen varit mycket störande på kvällar och helger.

Planenhetens kommentar:

- Avseende byggnadens placering och volym, se svar på återkommande synpunkter sida 3.
- Avseende föreslagen markanvändning, se svar på återkommande synpunkter sida 3.
- Avseende verksamhetsbullen, se svar på återkommande synpunkter sida 4.

14. **Ägarna till fastigheten Bo 21:4** ställer sig frågande till varför kommunen skickar viktig dokumentation om byggplaner i anslutning till en långhelg? Undertecknad upplever att miljön på deras fastighets baksida, både visuellt och auditivt, kommer försämrats och upplever en otrygghet med den verksamhet som planeras bedrivas. Detta kommer att påverka undertecknads fastighets värde, vilket i sig förändrar deras livssituation.

- Undertecknad undrar om den nya byggnaden kommer att ha insyn mot deras fastighet. Byggnaden föreslås bli mycket hög och placeras närmare undertecknads fastighet än nuvarande byggnad. Detta kommer påverka utsikten till det sämre. Finns möjlighet att flytta byggnaden närmare Värmdövägen och minska dess höjd? Den vegetation som beskrivs fungera som insynsskydd är nästintill obefintlig från undertecknads fastighet. Undertecknad önskar topografiska ritningar i perspektiv så egna bedömningar kan göras avseende slutresultatet.
- Vilken form av hotellverksamhet föreslås bedrivas på fastigheten? Undertecknad är orolig för att detta för med sig liv och rörelse under helger och kvällar/nätter, vilket försämrar boendemiljön. Vilka riktlinjer finns för denna verksamhet?
- Vilka åtgärder kommer vidtas för att minimera buller och störande ljud från en verksamhet som bedrivs dygnet runt? Undertecknad är även bekymrad avseende störande lukt, markvibrationer och stark belysning.
- Hotellverksamheten kommer att medföra ökad omsättning av människor. Vilka säkerhetsåtgärder kommer skydda undertecknads fastighet från olaga intrång?
- Många barn rör sig i närområdet. Vilka säkerhetsåtgärder och förebyggande åtgärder kommer vidtas under byggnation och efter? Hur hög är fallhöjden? Hur högt beräknas staketet bli? Undertecknad vill understryka att barnens trygghet kommer att påverkas negativt. Är bedömningen att ett stängsel kommer lösa dessa farhågor inklusive ljudnivå och insyn?
- Undertecknad kräver att bygglovets reglerar tider under byggnationen där bullrande verksamhet inte får ske andra tider än mellan kl. 07.00-16.00 på vardagar och att bullernivåer som uppkommer vid byggnation är reglerade (även för momentant buller).

Förslag till förbättring:

- Ett högt bullerplank, istället för stängsel. Bullerplanket minskar den visuella och auditiva påverkan samt ökar säkerheten. Plantering bör komplettera planket.

- Minskad höjd på den planerade fastigheten samt flytta huskroppen närmare Värmdövägen.

Planenhetens kommentar:

För en detaljplan som hanteras genom normalt planförfarande gäller att det ska samrådats under minst tre veckor. Denna plan hanteras genom enkelt planförfarande där sådana krav inte ställs enligt Plan- och bygglagen (PBL). Samrådstiden förlängdes dock till fyra veckor för att kompensera för att den var förlagd över långhelg.

- Avseende byggnadens placering och volym, se svar på återkommande synpunkter sida 3.
 - Avseende föreslagen markanvändning, se svar på återkommande synpunkter sida 3.
 - Avseende verksamhetsbuller, se svar på återkommande synpunkter sida 4.
 - Avseende buller under byggnationen, se svar på återkommande synpunkter sida 4.
 - Avseende avskärmning från andra fastigheter, se svar på återkommande synpunkter sida 4.
15. **Ägarna till fastigheten Bo 21:5** anser att byggnaden är för hög samt att det borde anordnas högre ”skyddsstängsel” gentemot deras fastighet. Undertecknad är även oroad för att ökad trafik av både personer och bilar dygnet runt kommer bli kraftigt störande.

Planenhetens kommentar:

- Avseende byggnadens placering och volym, se svar på återkommande synpunkter sida 3.
- Avseende avskärmning från andra fastigheter, se svar på återkommande synpunkter sida 4.
- Största delen av fordonen inom fastigheten ska parkera under mark, gårdsytan är anpassad för att kunna utgöra vändplan för exempelvis renhållningsfordon som förväntas angöra fastigheten. Beträffande Värmdövägen är det inget som ingår i aktuellt detaljplanarbete men översyn av behov av åtgärder sker löpande i kommunens övergripande planeringsarbete. Värmdövägen har enligt Trafikverkets senaste mätning en medeldygnstrafik på cirka 8600 fordon. Planen bedöms inte medföra en sådan trafikökning att åtgärder behöver vidtas.

Sammanfattning av inkomna synpunkter under underrättelsetiden

1. **Länsstyrelsen** har inga synpunkter på detaljplan för fastigheten Bo 1:456.

Planenhetens kommentarer: Noterat.

2. **Vattenfall Eldistribution AB** har ingen elnätanläggning inom aktuell fastighet eller inom dess närområde och har därmed inget att erinra.

Planenhetens kommentarer. Noterat.

3. **Boo hembygdsförening** har tagit del av underrättelsehandlingen och föreningen har inte några synpunkter.

Planenhetens kommentarer. Noterat.

4. **Stockholm Exergi** har tagit del av underrättelsehandlingen och har inget att erinra.

Planenhetens kommentarer. Noterat.

5. **Ägaren till fastigheten Bo 1:454** har tagit del av underrättelsehandlingen, planbeskrivningen och plankartan den 17 april 2018. Fastighetsägaren har noterat ändringarna som gjorts i förslaget och utgår från att den reviderade planbeskrivningen är den som gäller för kommande byggnation. Skulle ändringar komma att ske i planbeskrivningen, önskar fastighetsägaren underrättas om detta. Fastighetsägaren önskar även en skriftlig bekräftelse över de fastställda villkoren för fastighetsgränsen mellan Bo 1:454 och Bo 1:456, "*att marknivåer, grönska och träd sparas i områdets södra del*".

Planenhetens kommentarer. Planförslaget som fastighetsägaren tagit del av under underrättelsetiden som avslutades andra maj kvarstår. Inga ändringar rörande utformning av kvartersmark bedöms behöva genomföras. För de fall ändringar i planbeskrivningen skulle ske kommer fastighetsägaren att bli tillställd dessa.

6. **Bo Miljö- och Naturvänner** har tagit del av underrättelsehandlingarna gällande detaljplanen och lämnar följande synpunkter;

Föreningen anser att det är ett formellt fel att de vid tidigare genomfört samråd inte fått detaljplaneförslaget på remiss för yttrande. Man menar att kommunen enligt PBL ska bereda tillfälle för samråd för "*sammanslutning som har väsentligt intresse*". Yttrande över underrättelsehandlingarna ger mindre möjlighet till påverkan. Detta bedöms som ett formellt fel i kommunens hantering.

Stora delar av industriområdet längs Värmdövägen saknar detaljplan, närmare bestämt tio fastigheter på södra sidan. Endast hörnfastigheterna vid Källvägen och Boovägen är detaljplanerade, bägge vid olika tillfällen. Bo Miljö- och Naturvänner ser en ökande tendens från kommunen att enskilda fastigheter och små delar av detaljplaneområden bryts ur sitt sammanhang, att styckning tillåts och bygglov ges med nya bestämmelser. Det anses vara olyckligt då viktiga led och värden i planeringen kan gå förlorade. Därför anses att en ny detaljplan skulle omfattat och utrett samtliga tio kvarvarande fastigheter längs Värmdövägens södra sida.

Föreningen menar att exploateringsgraden är mycket hög i den föreslagna detaljplanen. Marken bebyggs och hårdgörs maximalt ända ut till tomtgräns i öst, väst och norr vilket medför att naturmark och genomsläpplig mark minskas kraftigt. Skyddszonen mot intilliggande bostadsfastigheter i söder är endast några meter och få träd kommer att stå kvar. Föreningen anser att detta är bristfälligt och kommunen har skrivit in att plank får uppföras som störningsskydd. I angränsande detaljplan (Dp 329) är skyddszonen avsevärt bredare runt om. Den föreslagna utbyggnaden upptar för stor del av tomtmarken söderut och det vore olyckligt om detaljplanen blir vägledande för övriga industritomter längs Värmdövägen.

Föreningen menar att planbeskrivningens formulering över konsekvenser för områdets naturvärden är bristfällig och att ingen inventering redovisas. Föreningens egna inventering som är gjord med Naturskyddsföreningen i Nacka bedömde naturvärdena som höga i ett bälte norr och söder om detaljplanen. Enligt bifogad karta angränsar detaljplaneområdet till ett område som föreningen markerat har naturvärdesklass 2. Området utmärks av gammal skog med död ved i olika nedbrytningsstadier och flera boträd med påtagligt biotopvärde. Inom området listas även naturvårdsarter varav ett antal rödlistade. Med anledning av större spridningsområdets höga naturvärden bör därför ingen exploatering inskränka på naturmarken i skyddszonerna mot industribyggnaderna.

Planenhetens kommentarer. Boo Miljö- och Naturvänner tillställdes för yttrande av detaljplaneförslaget under samrådet. Den 13 december delgavs två representanter från Boo miljö- och naturvänner samrådshandlingarna. Det var samma personer som delgavs vid underrättelsen. Föreningen finns med i kommunens sändlista.

Detaljplanen tas fram på initiativ av den enskilde fastighetsägaren och denne bekostar själv arbetet med planen. Att ta fram en övergripande detaljplan för hela området är inte aktuellt då dess användning inte planeras komma att ändras i sådan omfattning som kräver detta. Under detaljplanearbetet sätts planen i ett större sammanhang och analyser görs för rådande förutsättningar och konsekvenser av planen både inom och utanför planområdet.

Planen medger småindustri och verksamheter vilket är verksamheter som finns i dess anslutning. Användningen kommer därför att ske i ett sammanhang med liknande verksamheter. Den naturmark som i huvudsak försvinner bedöms inte ha så höga värden att den är bevarandevärd. Naturmarken med högt värde i områdets södra del skyddas med planbestämmelser och övrig marks genomsläppliga kvaliteter ersätts genom lokalt omhändertagande av dagvatten med hjälp av magasin för rening och fördröjning.

Avseende buffertzoner har alla planer sina egna specifika förhållanden som råder och planering av ytor sker därefter. Planenhetens bedömning är att den naturmark som sparas i områdets södra del är tillräcklig för att uppfylla sitt syfte med avseende på verksamheten som medges inom planen. På samma grund ska inte detaljplanen bli ett prejudikat för

eventuellt kommande planer i området. Dessa kommer också att bedömas och planeras efter deras unika rådande omständigheter.

Byggnaden är indragen från Värmdövägen för att ge plats till en ramp och infart till ett underjordiskt parkeringsgarage. Detta ska också ge möjlighet till tillräckliga vändytor och angöringsytor framför byggnaden för exempelvis utrycknings- och renhållningsfordon. Till skillnad från närliggande fastigheter kommer verksamhet och parkering inom planområdet att koncentreras till ytan mellan byggnaden och Värmdövägen. Detta innebär en begränsad verksamhet på tillkommande byggnads södra sida. Detta bör minska risken för möjliga störningar för omgivningen. Ett indrag från Värmdövägen leder också till förbättrade förutsättningar till goda bullernivåer för byggnadens hotellverksamhet.

Föreningens inventering är en större och övergripande undersökning som bedömer och klassar stora ytor. Planområdet ligger i anslutning till ett av dessa klassade områden. Inom ramen för arbetet med detaljplanen har naturvärden inom områdets gränser bedömts i sitt sammanhang, både inom planområdet och i relation till dess omgivning. Det bedöms inte vara i sådan omfattning att en speciell inventering behöver göras.

Den begränsade mängd naturmark inom planområdet som tas i anspråk bedöms inte ha sådana värden att de är bevarandevärda. Den mark i planområdets södra del som angränsar till det av föreningen klassade område är i detaljplanen säkerställd genom att marken inte får ändras samt belagd med utökad lovplikt för trädfällning. Marken inom fastigheten är idag inte detaljplanerad vilket innebär att fastighetsägaren i dagsläget kan ta bort all naturmark mer eller mindre utan hinder. Planens antagande skulle bidra till att stärka skyddet för naturmarken i planens södra del.

Planenhetens bedömning

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

Planenheten

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef

Linnéa Forss
Planarkitekt

Emelie Resvik
Planarkitekt

Bilaga: Förslag till detaljplan, antagandehandlingar