

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

2018-03-02

Dnr MSN 2017/104
Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Ändring av detaljplan (DP 572) för Telegrafberget, del av fastigheten 2:23 m.fl., i Boo, Nacka kommun

Sammanfattning

Planändringen syftar till att kunna uppföra planerade flerbostadshus på hamnplanen enligt de intentioner som redovisats på den laga kraftvunna detaljplanen med tillhörande gestaltungsprogram.

Planförslaget innebär i huvudsak att kvartersgränsen på bergsbranten söder om planerade bostadshus på fastigheten Skarpnäs 2:23 utökas söderut, för kvartersmarken i anslutning till bebyggelsen upphävs strandskyddet, rättelse av befintligt bergrums utsträckning i plan jämte ny tillfart till bergrummet via bostadskvarterets garage samt mindre justeringar av bostadshusens byggrätt.

Under granskningstiden framförde Länsstyrelsen ingen erinran. Lantmäterimyndigheten i Nacka framförde synpunkter på planbeskrivningens genomförandedel samt plankartans otydlighet om nya läget för tillfarten genom bostadskvarteret. Plankartans plangränser och bestämmelser måste tydliggöras och bör överensstämma med Boverkets anvisningar. Planen har justerats i samråd med lantmäterimyndigheten.

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

Planförslagets syfte och innehåll

Planändringen syftar till att kunna uppföra planerade flerbostadshus på hamnplanen enligt de intentioner som redovisats på den laga kraftvunna detaljplanen med tillhörande gestaltungsprogram. Ändringen omfattar en mindre del av den underliggande detaljplanen (DP 572). Ändringen av detaljplanen har initierats av Telegrafberget Fastighets AB och aktualiserades i samband med den pågående detaljprojekteringen av bebyggelsen och en ny inmätning av befintligt bergrum.

Planförslaget innebär i huvudsak att kvartersgränsen på bergsbranten söder om bostadshusen på fastigheten Skarpnäs 2:23 utökas söderut och att strandskyddet upphävs för kvartersmarken i anslutning till bebyggelsen. Planförslaget innebär även rättelse av befintligt bergrums utsträckning i plan jämte ny tillfart via bostadskvarterets garage samt mindre justeringar av bostadshusens byggrätt. Bostadshusens totalhöjd och fasadliv ökas något utan att förändra antalet våningar, mindre justering av terrassbjälklag samt utökning av kvartersgräns söder om bostadshusens garage och gemensam gård för utevistelse. Utökning av kvartersmarken och upphävande av strandskyddet krävs att säkerställa lämplig terrassering av bergsslänten, för att därmed minska risken för nedfallande stenar och stenblock samt att trygga framtida periodiskt underhåll av det branta och otillgängliga berget.

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

Bakgrund

Beslut om att skicka ut förslaget på granskning fattades av planchefen på delegation av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 28 juni 2017, § 136. Granskningstiden varade mellan den 24 januari 2018 och den 14 februari 2018, sammanlagt 3 veckor.

En samrådsredogörelse har upprättats den 20 december 2017.

Yttranden under granskning

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Lantmäterimyndigheten

Inkomna synpunkter

Synpunkter i inkomna yttranden redovisas nedan i sammanfattad och förkortad form med planenhetens kommentarer.

Lantmäterimyndigheten i Nacka är tveksam till om planens konsekvensbeskrivning kan anses uppfylla plan- och bygglagen, eftersom genomförandet i huvudsak endast anges ske med hänvisning till exploateringsavtalet. Till exempel ska det i planbeskrivningen framgå planens konsekvenser för respektive fastighet.

Myndigheten påpekar att vidare att ersättning även aktualiseras vid bildande av till exempel rättigheter.

Av plankartan och bestämmelserna framgår inte var den nya tillfarten till bergrummet ska placeras.

Plankartans gränsbeteckningar överensstämmer inte på några ställen tillfullo mot befintlig fastighetsgräns. Gränslinjernas linjemaner varierar.

Bergrummet bör ges användningsbeteckningen (PV).

Boverkets allmänna råd beträffande beteckning av komplementbyggnaders byggnadshöjd bör följas för att möjliggöra digitalisering av planen.

Planenhetens kommentar:

Planbeskrivningen justeras enligt lantmäterimyndighetens synpunkter.

Plankartans gränslinjer olikhet beror på att ritprogrammet inte är anpassat efter kurvor och täta brytpunkter. Detta och plangränsernas överensstämmelse med befintliga fastighetsgränser har justerats i antagandehandlingen.

Bergrummets användning ändras till beteckningen (PV) med samma användningssätt som i det utställda planförslaget; *parkering och hamnverksamhet*.

Justeringar efter granskning

Synpunkterna under granskningstiden har föranlett justering av planbeskrivningens genomförandedel samt justering av gränslinjer utseende och att dessa helt korresponderar mot befintliga fastighetsgränser. Vidare ges bergrummet beteckningen (PV). Justeringarna har skett i samråd med lantmäterimyndigheten.

Planenheten

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef

Tord Runnäs
Planarkitekt