

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Ändring genom tillägg till Detaljplan 96 för fastigheten Älta 105:25 i Älta, Nacka kommun.

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden uppdrar åt planenheten att upprätta förslag till detaljplan.

Sammanfattning

Tillägg till detaljplan syftar till att ge en något utökad byggrätt för fastigheten Älta 105:25 och eventuellt fler fastigheter efter att kommunen gjort fel i tidigare bygglovshantering.

Ärendet

Tillägg till detaljplan syftar till att öka byggrätten för befintligt enbostadshus på fastigheten Älta 105:25. Byggrätten föreslås öka med cirka 20 kvm, fördelat i en eller två våningar.

Planområdet är beläget sydost om Älta centrum i närheten av planområdet för program för Älta centrum. Söder om området pågår planläggning av bostäder i Södra Hedvigslund.

Behovet av planändring har uppstått genom att kommunen tidigare gjort fel då fastighetsägaren rekommenderats en planstridig åtgärd vid bygglovshantering. Fastighetsägarna önskade vid tillfället göra tillbyggnad på befintlig byggnad. Rekommendationen var att höja befintlig byggnads tak för att tillskapa byggnad i två våningar, vilket framfördes via mejlkonversation under år 2011. I september 2015 kontaktade fastighetsägare bygglovsenheten för att genomföra rekommenderad åtgärd, då det upptäcktes att åtgärden är planstridig på grund av överskriden högsta tillåtna byggnadsarea. Planändringen löser detta problem för fastighetsägaren. I planarbetet bör det ses över om det kan vara lämpligt att göra en planändring även för ett större område.

Gällande planer

Gällande detaljplan (Dp 96) vann laga kraft den 24 juni 1993 och genomförandetiden har därmed gått ut. Syftet med planen var förnyelse och förtätning av området Hedvigslund i Älta. Planen tillåter friliggande enbostadshus i högst två våningar.

Planen tillåter huvudbyggnad i en våning om 160 kvadratmeter byggnadsarea, dock får högst 1/5 av tomtarean bebyggas. För huvudbyggnad i två våningar, en våning med suterrängvåning eller en våning med inredningsbar vind gäller högsta byggnadsarea 120 kvadratmeter, dock högst 1/6 av tomtarean. Uthus och garage tillåts uppta 40 kvadratmeter.

Gällande översiktsplan (2012) anger att enstaka komplettering av området kan förekomma.

Bebyggelse

Fastigheten Älta 105:25 innehåller ett enbostadshus i en våning om cirka 143 kvadratmeter byggnadsarea. Tomtstorleken är 802 kvadratmeter.

Bebyggelsen i området är varierad med grupphus och enbostadshus. Tomtstorlek för enbostadshusen är cirka 1000-2000 kvm. Byggnaderna har olika höjder och arkitektoniska uttryck.

Planändring

I ändring av detaljplan föreslås en ökning av byggrätten med cirka 20 kvm. För byggnad i en våning innebär det en ökning från 160 kvm till 180 kvm byggnadsarea och för två våningar en ökning från 120 kvm till 130 kvm byggnadsarea. I vidare planarbete behöver det utredas hur stor den högsta tillåtna bebyggda andelen av tomtarean bör vara. I planarbetet ingår också en översyn av ett större område för att se om det kan vara lämpligt att utöka byggrätten även för omkringliggande enbostadshus.

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.

Planarbetets bedrivande

Planenhetens bedömning är att planförslaget kan hanteras med standardförfarande enligt PBL 5 kap. 6 § då det:

- är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande
- inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan



Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet bekostas av kommunen.

Tidplan

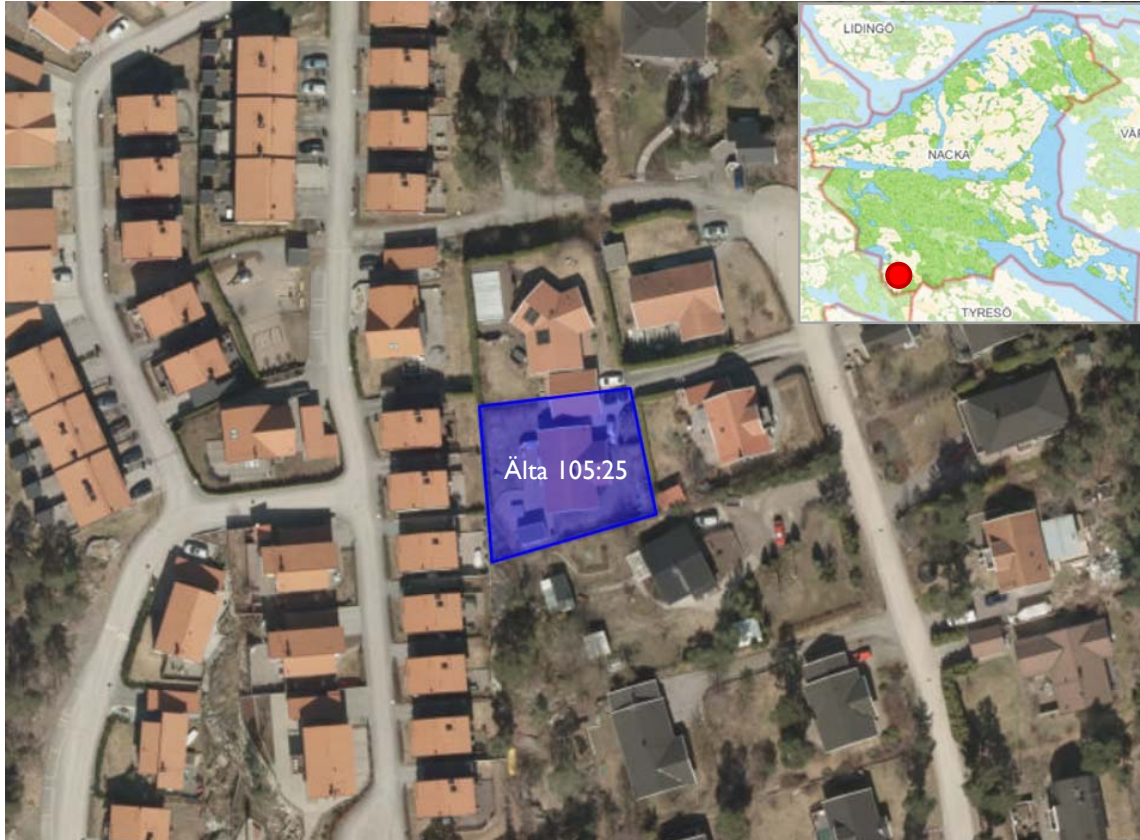
Samråd	februari 2016
Granskning	maj 2016
Antagande	augusti 2016

Planenheten

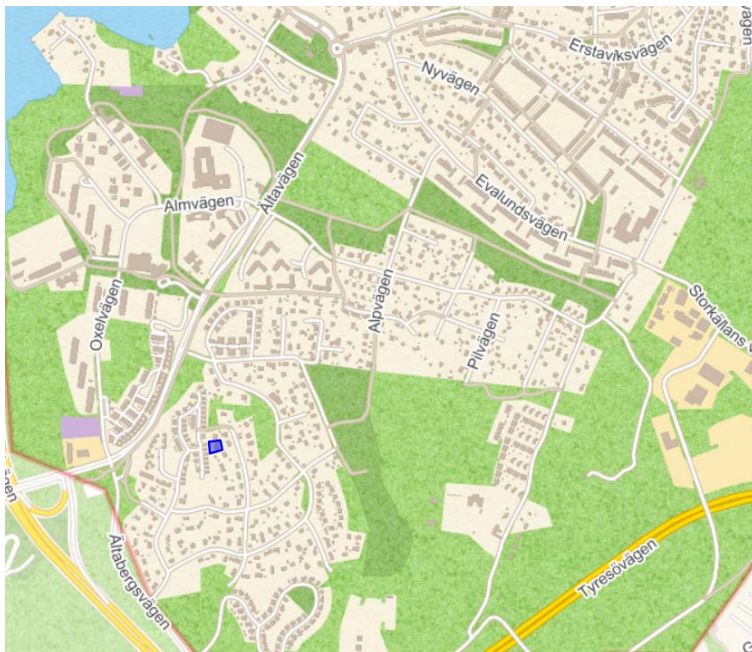
Angela Jonasson
Biträdande planchef

Emilie Larsen
Planarkitekt

Preliminär plangräns



Preliminär plangräns och lokalisering i kommunen



Fastighetens lokalisering i Älta