

## **SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

2016-03-30

Dnr MSN 2015/105-214

Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

### **Ändring av del av stadsplaner 30 och 56 för del av Duvnäs Utskog, på östra Sicklaön**

#### **Sammanfattning**

Planen syfte är att tillåta bebyggelse i två våningar för de fastigheter inom området som i dagsläget har bestämmelsen en våning och vind. Befintlig bebyggelse med inredd vind är planstridig då de till följd av ändringar i lagstiftning uppfyller definitionen för bebyggelse i 2 våningar. Flera av fastigheterna med inredd vind har tidigare beviljats bygglov för breda takkupor. När bygglov beviljades ansågs den sökta åtgärden ligga inom bedömningsmarginalen för mindre avvikelse, vilket inte är fallet efter ändrad lagstiftning. Alltså kan dessa fastigheter inte få bygglov för tillbyggnad. Genom att ändra planen så att en högre nockhöjd tillåts kan två fullgoda våningar ordnas.

Tre sakägare har inkommit med synpunkter i samrådet. Sakägarna menar att områdets karaktär riskerar att ändras för mycket när bebyggelse tillåts i två fulla våningar. Då området inte har befunnits särskilt bevarandevärt ut kulturmiljösynpunkt anser planenheten att det är mer angeläget att kunna uppnå fullgod våningshöjd i nya tillbyggnader än att bevara ett redan påverkat uttryck i området. En synpunkt om att det i dagsläget finns taklutningar om ca 4 grader som kommer att bli planstridiga enligt samrådsförslaget leder till att planbestämmelsen i granskningsskedet föreslås ändras till: Minsta tillåtna takvinkel 4 grader.

Planens genomförande har av kommunen inte bedömts innebära en betydande miljöpåverkan.

#### **Bakgrund**

Biträdande planchefen Angela Jonasson på delegation av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslöt den 18:e januari 2016 att skicka ut förslaget på samråd. Samrådstiden har pågått under tre veckors tid; från den 15:e februari till den 6:e mars 2016.

## Inkomna synpunkter

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen i Stockholms län
- Natur- och Trafiknämnden

Ägare/tomträttshavare till tre av de berörda fastigheterna inom planområdet har inkommit med synpunkter på planförslaget.

## Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

Det har inkommit synpunkter från tre av de direkt berörda fastighetsägarna/tomträttshavare som samtliga framför farhågor att områdets karaktär ska förändras när tillåten nockhöjd höjs samt att byggnadshöjd tillåts öka. Ett par av sakägarna uttrycker oro för att problem av byggnadsteknisk art ska uppstå när en enskild fastighetsägare väljer att öka byggnadshöjden. Vidare anføres att det är fullt tillräckligt med begränsad takhöjd på den övre våningen och önskar att den nya planen endast ska ge möjlighet att bygga till så som tidigare har tillåtits; med en slags breda takkupor. En av sakägarna påpekar att det inom området finns taklutningar som är mindre än den föreslagna minsta lutningen om 6 grader.

Området har inte bedömts som särskilt bevarandevärt av kulturhistoriska skäl. Inom området har flera olika varianter av utbyggnader redan har skett. Därför anser planenheten att det är rimligt att utöka byggrätten i enlighet med förslaget och därmed uppnå fullgod våningshöjd samt möjliggöra för bättre isolering trots att fasadernas utseende kommer att påverkas. Planförslaget justeras så att minsta tillåtna taklutning blir 4 grader, därmed riskerar inte befintliga hus att bli planstridiga.

## Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och övriga myndigheter

1. **Natur- och Trafiknämnden** har inget att erinra mot planförslaget.
2. **Länsstyrelsen i Stockholms län** har inga synpunkter på planförslaget och delar kommunens bedömning att genomförandet inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

## Inkomna synpunkter från fastighetsägare/ tomträttshavare inom planområdet

3. **Ägarna till fastigheten Sicklaön 27:7** sympatiserar med möjligheten att bygga i två plan och med utrymme för bättre isolering. Dock menar fastighetsägarna att det kommer att leda till att utseendet på huslängorna kommer att förändras kraftigt, med möjlighet till tre olika utseenden på övervåningen och att det inte kommer att vara möjligt att behålla de horisontella linjerna i fasaden så som beskrivs i

planbeskrivningen. Vidare anføres att det är tillräckligt med den takhöjd som man själv idag har (250 cm vidnock och 210 cm vid yttervägg). Fastighetsägarna önskar att planen ska ändras så att det endast blir möjligt att bygga till genom att medge de breda "takkupor" som tidigare har tillåtits.

4. **Tomträttshavarna till fastigheten Sickalön 25:5** uttrycker sin oro över att områdets karaktär kan gå förlorad med den föreslagna förändringen av detaljplanen. De har förståelse för behovet av att tillåta utbyggnad så som hittills har tillåtits men anser att nya nock- och takhöjder innebär risker för det sammanhållna utseendet som området har idag.

**Planenhetens kommentar:** De horisontella linjerna i fasaderna är inte obrutna i nivå idag. Längorna trappar sig på sina ställen efter terrängen. Detta till trots är de horisontella linjerna framträdande. I bygglovsskedet ska utformningen av fasaden bevakas. Planenheten anser det olämpligt att i en ny detaljplan inte medge fullgod rumshöjd.

5. **Tomträttshavarna till fastigheten Sickalön 25:2** har förståelse för behovet av att även i fortsättningen kunna bygga ut den övre våningen men vill att det ska kunna ske endast så som hittills har tillåtits; med ett slags breda takkupor. Man påpekar att det tillbyggnader som redan har skett ser olika ut. Man anser att det faktum att takfoten inte har tillåtits höjas har bidragit till att området har behållit sin karaktär "trots en samling relativt brokiga utbyggnader".  
Man framför också farhågor om tekniska problem mellan hus vars tak lyfts och de som blir kvar i ursprungligt läge och man menar att det kan bli otydligheter kring ansvarsfrågan. Tomträttshavarna föreslår att planen ska tillåta takkupor som omfattar 2/3 av takets bredd, är indragen ca 0,8 meter från fasadliv och fastighetsgräns och att grannar som önskar bygga ihop sina "kupor" tillåts göra det. Man påpekar att det idag finns takvinklar om ca 4 grader och att om planförslagets 6 grader som lägsta takvinkel skulle införas så skulle vissa befintliga hus bli planstridiga. I vilket fall som helst vill man inte ha möjlighet till olika takvinklar utan vill att planen ska tillåta utbyggnad som ansluter till befintliga takvinklar.  
I övrigt anför man:  
"Planenheten skriver vidare i förslaget att "det kommer vara möjligt att ändra husets uttryck betydligt" samt att det kommer "ha viss påverkan på landskapsbilden". Jag kan tycka att så stora påverkansmöjligheter med ett förslag borde ha goda, väl förankrade argument med sig. Men bortser vi från viljan att ge de boende fullgod våningshöjd, saknas egentliga skäl att möjliggöra dessa stora förändringar, och mig veterligen är det inte förankrat här bland oss boende i området. Jag efterlyser ett något mer tydligt och underbyggt granskningsskede. Ska vi ha en riktig och rätt genomförd demokratisk process så är det viktigt att alla som berörs och bor här vet vad den nya detaljplanen kan medföra för konsekvenser."

**Planenhetens kommentar:** Se ovanstående kommentar angående takfotens linje. Det finns, precis som tomträttshavarna påpekar, olika varianter av utbyggnader redan idag. Längorna ligger på olika höjdnivåer och trappar sig efter terrängen, de är också på sina ställen förskjutna i djupled. Trots detta uppfattas området som enhetligt. Planenheten menar att med bygglovsprövningen av fasadändringen ska viktiga karaktäristika för fasaderna bibehållas. Även tekniska frågor behandlas i bygglovskedet. I dagsläget finns hus som har en gavelfasad mot annat hus – i de lägen där längorna trappar med terrängen – att den gavelfasaden skulle bli som mest ca en meter högre torde inte behöva innebära några tekniska svårigheter.

Påpekandet om att det idag finns hus med ca 4 graders takvinkel som med den nya planen skulle bli planstridiga leder till en ändring i planförslaget så att minsta möjliga takvinkel som tillåts blir 4 grader.

Angående den demokratiska processen så har samrådet bedrivits i laga ordning enligt PBL (2012:900) enligt dess lydelse från 2015-01-01. Kontaktuppgifter till handläggaren för frågor och upplysningar har bifogats handlingarna som har skickats till alla sakägare.

Planenheten

Nina Åman  
Planchef

Nina Lindberg  
Planarkitekt