

## Ändring av

## PLANBESTÄMMELSER OCH PLANBESKRIVNING

### Ändring av del av detaljplan 96 (Detaljplan för sydvästra Hedvigslund), avseende fastigheten Älta 105:25 i Älta, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i mars 2016, justerad i maj 2016



### Handlingar

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2015-11-04. Planförslaget är därmed upprättat enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse från 2015-01-01. Ändringen för det på kartan markerade området gäller tillsammans med underliggande detaljplan för Sydvästra Hedvigslund (Dp 96).

Planförslaget omfattar:

1. Denna ändring av planbestämmelser samt plan- och genomförandebeskrivningen
2. Karta som visar vilket område som omfattas av ändringen

## Läge och areal

Området som berörs av ändringen är fastigheten Älta 105:25 som har en yta av 802 m<sup>2</sup>. Fastigheten är belägen sydost om Älta centrum och är i dagsläget bebyggd med ett enbostadshus i en våning om cirka 143 m<sup>2</sup> byggnadsarea och ett garage om cirka 30 m<sup>2</sup> byggnadsarea.

## Gällande planer och tidigare ställningstaganden

För området gäller detaljplan 96 (detaljplan för sydvästra Hedvigslund) som vann laga kraft 1993-06-24. På den berörda fastigheten får friliggande bostadshus om högst två våningar uppföras. Byggrätten regleras genom bestämmelsen e<sub>3</sub> som ger en byggrätt om 160 m<sup>2</sup> för huvudbyggnader som uppförs i en våning och 120 m<sup>2</sup> för byggnader som uppförs i två våningar eller en våning jämte inredningsbar vind eller suterräng.

Beslut om planuppdrag fattades 2015-11-04, § 219.

## Ändring av PLANBESTÄMMELSERNA

Bestämmelserna ändras enligt följande:

### Utgående bestämmelse:

e<sub>3</sub> Största byggnadsarea per fastighet: Huvudbyggnad i en våning 160 m<sup>2</sup>, uthus och garage 40 m<sup>2</sup>, dock får högst 1/5-del av tomtarealen bebyggas. Huvudbyggnad i två våningar, en våning jämte suterräng eller en våning jämte inredningsbar vind 120 m<sup>2</sup>, uthus och garage 40 m<sup>2</sup>, dock får högst 1/6-del av tomtarealen bebyggas. I huvudbyggnad får inredas s.k. "generationsbostad" om högst 40 m<sup>2</sup>.

### Bestämmelsen ersätts med:

e<sub>3</sub> - Största byggnadsarea per fastighet: Huvudbyggnad i en våning 160 m<sup>2</sup>, uthus och garage 40 m<sup>2</sup>. Huvudbyggnad i två våningar 120 m<sup>2</sup>, uthus och garage 40 m<sup>2</sup>. I huvudbyggnad får inredas s.k. "generationsbostad" om högst 40 m<sup>2</sup>.

### Tillkommande administrativ bestämmelse:

Ändringens genomförandetid gäller i 5 år från det datum ändringen vunnit laga kraft.

## Ändring av PLANBESKRIVNINGEN

### Planens syfte och huvuddrag

Behovet av planändring har uppstått genom att kommunen tidigare gjort fel då fastighetsägaren rekommenderats en planstridig åtgärd vid bygglovhantering. Fastighetsägaren önskade vid tillfället göra en tillbyggnad av befintlig byggnad. I samtal med bygglovenheten rekommenderades fastighetsägaren att höja befintlig byggnads tak för att tillskapa en inredningsbar vind. När fastighetsägaren i september 2015 kontaktade bygglovenheten för att genomföra den rekommenderade åtgärden upptäcktes att den föreslagna åtgärden är planstridig på grund av bestämmelsen som anger att byggnad med inredningsbar vind inte får uppta större byggnadsarea än 120 m<sup>2</sup> samt den bestämmelse som anger att högst 1/6-del av tomtarealen får bebyggas vid uppförande av hus med inredningsbar vind.

Syftet med planändringen är att möjliggöra för fastighetsägaren att bygga på den befintliga byggnaden med en inredningsbar vind inom ramen för den byggrätt som redan finns för huvudbyggnad i en våning. Delar av bestämmelsen  $e_3$  utgår därför för den berörda fastigheten och ersätts ej. De delar som utgår är formuleringarna ”en våning jämte suterräng eller en våning jämte inredningsbar vind”, ”dock får högst 1/5-del av tomtarealen bebyggas” och ”dock får högst 1/6-del av tomtarealen bebyggas”. I övrigt kvarstår bestämmelsen i oförändrad form.

### Bebyggelse

På tomten finns i dagsläget en huvudbyggnad om ca 143 m<sup>2</sup> byggnadsarea och ett garage om ca 30 m<sup>2</sup> byggnadsarea. Planändringen innebär att resterande byggrätt för huvudbyggnad i en våning (160 m<sup>2</sup>) liksom för uthus och garage (40 m<sup>2</sup>) kommer att kunna utnyttjas. Dessutom innebär planändringen att den befintliga huvudbyggnaden kan byggas på med en inredningsbar vind under förutsättning att denna inte utgör en våning.

### Behovsbedömning

Förslaget är förenligt med översiktsplanen och bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan. Detta tillägg till gällande detaljplan är av begränsad omfattning och bedöms sakna allmänintresse. Förslaget hanteras med standardförfarande enligt plan- och bygglagens regler 5 kap 6 §.

## Ändring av GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGEN

### Tidplan

Samråd genomfördes	februari 2016
Granskning genomfördes	maj 2016
Antagande	juni 2016

### Ekonomiska frågor

Planarbetet bekostas av kommunen.

**Bygglov och anmälan**

Ansökan om bygglov inlämnas till bygglovenheten i Nacka kommun. För att starta byggnationen krävs startbesked. Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa.

**Genomförandetid**

Ändringens genomförandetid gäller i 5 år från det datum ändringen vunnit laga kraft.

Ändringen av detaljplanen medför inga övriga genomförandefrågor.

Planenheten

Nina Åman  
Planchef

Love Edenberg  
Planarkitekt