

UTLÅTANDE

2016-06-03

Dnr MSN 2015/87-214
Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

UTLÅTANDE

Ändring av del av detaljplan 96 (Detaljplan för sydvästra Hedvigslund), avseende fastigheten Älta 105:25, Envägen 4a i Älta, Nacka kommun

Sammanfattning

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 e₃ 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. Om hela byggrätten utnyttjas innebär ändringen att det befintliga huset kommer att kunna byggas till med ca 20 kvm och utökas med en inredningsbar vind.

Under tiden då planförslaget var utställt för granskning inkom en synpunkt från ägarna till en angränsande fastighet. Synpunkten föreslås inte föranleda någon ändring av planförslaget. I övrigt inkom inga synpunkter på planförslaget.

Bakgrund

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 20 april 2016 § 87 att ställa ut planförslaget för granskning. Granskningstiden pågick mellan den 28 april 2016 till och med den 23 maj 2016. En samrådsredogörelse har upprättats den 31 mars 2016.

Inkomna synpunkter

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen i Stockholms län
- Bygglövenheten, Nacka kommun
- Natur- och trafiknämnden, Nacka kommun

Synpunkter har även inkommit från ägarna till grannfastigheten Älta 105:26.

Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och övriga myndigheter

1. **Länsstyrelsen i Stockholms län** har inget att erinra mot planförslaget enligt 5 kap. 22 § PBL.
2. **Bygglövenheten på Nacka kommun** har yttrat sig och har inga synpunkter på förslaget.
3. **Natur- och trafiknämnden, Nacka kommun** har inget att erinra mot den föreslagna planändringen.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare utanför planområdet

4. **Ägarna till fastigheten Älta 105:26** motsätter sig en ändring av detaljplan 96 för fastigheten Älta 105:25 och anför bl.a. följande:

Fastighetsägarna vidhåller sin tidigare ståndpunkt (vilken uttryckts i tidigare yttrande under samrådet). Ett stort avgörande vid köpet av fastigheten var vetskapen om att det inte kunde bli något annat än ett enplanshus på Älta 105:25. Ägarna anser att nämnden inte får ta ett beslut som ekonomiskt gynnar en fastighet medan den egna fastigheten kommer att tappa i värde då man kommer att förlora större delen av eftermiddags- och kvällssolen. Det kommer även att bli mer instängt och mer insyn över fastigheten vilket kommer att sänka värdet ytterligare.

Vattentrycket är idag redan för lågt och en tillbyggnad av detta slag skulle sänka det ytterligare. Fastighetsägarna anser att det är ett myndighetsmissbruk att ensidigt ändra detaljplanen för att man från nämndens sida har begått ett fel och finner att det troligen skulle vara en mindre påverkan för omgivningen om nämnden istället beviljar en tillbyggnad som var deras ursprungliga önskemål.

Planenhetens kommentar. Den gällande detaljplanen tillåter redan byggnader i två våningar vilket betyder att det även utan planändringen är möjligt att uppföra ett hus i två våningar. Då dessa har en mindre byggrätt enligt gällande plan skulle det dock i praktiken krävas att den befintliga byggnaden helt eller delvis rivs. Planenheten har studerat den föreslagna takhöjningens påverkan på grannfastigheten och konstaterar att man även fortsättningsvis kommer att ha goda solljusförhållanden på tomt och altan och att ändringen därmed inte kommer att innebära någon avsevärd olägenhet. En höjning av taket och inredning av vinden bedöms heller inte påtagligt öka insynen till grannfastigheten.

Kommunens VA-enhet bedömer att vattentrycket inte kommer påverkas för grannen om vindsvåning utförs. Bakgrunden till planändringen är att bygglövenheten tidigare gett ett felaktigt skriftligt besked om att den befintliga byggnaden kan byggas på med en inredningsbar vind. Det huvudsakliga skälet till planändringen är dock att fastighetsägaren har önskat en planändring och att ändringen bedöms lämplig med hänsyn till områdets karaktär och omgivande bebyggelse. Planförslaget innebär en mycket liten ändring av detaljplanen och har utformats för att minimera påverkan på omgivande fastigheter.



3 (3)

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Love Edenberg
Planarkitekt