

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

2016-03-31

Dnr MSN 2015/87-214
Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

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

Sammanfattning

Behovet av planändring för fastigheten Älta 105:25 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 m² 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 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.

Bakgrund

Planchefen beslutade, den 14 januari 2016, per delegation att skicka ut planförslaget för samråd. Samrådstiden pågick under 3 veckor mellan den 21 januari 2016 och den 15 februari 2016.

Inkomna synpunkter

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen i Stockholms län

Synpunkter har även inkommit från ägarna till grannfastigheterna Älta 105:26, Älta 105:28 samt Älta 105:24.

Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och övriga myndigheter

1. **Länsstyrelsen i Stockholms län** har inga synpunkter på planförslaget och delar kommunens bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare utanför planområdet

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

Vid köpet av fastigheten Älta 105:26 så visste man att fastigheten Älta 105:25 inte kunde höja taket på befintlig byggnad. Detaljplanen är fattad efter tomtstorlek och dess omgivning. Om man nu ändrar detaljplanen så kommer det påverka flera fastigheter i området och dess miljö. Bygglovsenheten har gett felaktig information till fastighetsägaren, som strider mot den befintliga detaljplanen. Detta är inte ett giltigt skäl till att ändra detaljplan 96 för en fastighet i området. Om kommunen nu vill kompensera fastighetsägaren för sitt misstag så får man göra det på ett annat sätt som inte påverkar tredje part på ett sådant markant sätt.

Planenhetens kommentar: Den gällande detaljplanen tillåter redan byggnader i två våningar varför planändringen inte bedöms innebära någon betydande förändring avseende miljön i området. 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.

Bakgrunden till planändringen är att bygglovsenheten 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. **Ägarna till fastigheten Älta 105:28** (brf Tallstigen) har yttrat sig över förslaget och anför sammanfattningsvis följande:

Brf Tallstigen består av 35 hus varav 3 har en tomt som angränsar den berörda fastigheten. Det är dessa som särskilt berörs av förslaget. Föreningen anför att det "Attefallshus" om ca 10 kvm som finns på fastigheten Älta 105:25 inte finns beskrivet eller måttsatt i planhandlingarna. Denna byggnad anser man påverka föreningen negativt genom sin tillfälliga karaktär. Vidare har ägarna till Älta 105:25 genomfört många om- och tillbyggnader som stör och påverkar föreningen negativt.

Föreningen anser att planändringen kommer att leda till väsentligt minskad tillgång till morgonsol vilket i sin tur påverkar värdet på fastigheten. En planändring för den aktuella fastigheten kan även leda till att fler fastighetsägare i området med enplanshus önskar samma ändring vilket skulle innebära ytterligare försämring för föreningen. Man anser det också anmärkningsvärt att planändringen motiveras med att kommunen felaktigt rekommenderat en planstridig åtgärd.

Planenhetens kommentar: Den byggnad som omnämns som "Attefallshus" är enligt uppgift från fastighetsägaren en bygglovbefriad friggebod om 15 kvm. Då friggebodar inte kräver bygglov eller upptar någon byggrätt i detaljplanen har byggnaden inte tagits med i planhandlingarna. Friggebodar regleras inte i detaljplanen varför de heller inte omfattas av planändringen.

Planenheten bedömer att ändringen kommer att få en begränsad påverkan på tillgången till morgonsol för de 3 närmaste tomterna och att skuggning endast kommer att ske under mycket tidig morgon. Den gällande detaljplanen medger redan idag byggnader i två våningar varför den aktuella planändringen heller inte kan sägas innebära någon ytterligare försämring vad gäller solljusförhållanden eller innebära en utökad risk att fler fastighetsägare vill bygga i två våningar.

Bakgrunden till planändringen är att bygglovenheten 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.

4. **Ägarna till fastigheten Älta 105:24** har skriftligen godkänt den föreslagna planändringen.

Planenheten

Nina Åman
Planchef

Love Edenberg
Planarkitekt