

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

2017-11-17

Dnr MSN 2016/29-214
Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Ändring av del av Stadsplan 357, för fastigheten Sicklaön 13:43, Vikdalsvägen 62 på Västra Sicklaön, Nacka kommun

Sammanfattning

Syftet med ändring av del av Stadsplan 357 är att upphäva fastighetsindelningsbestämmelsen på fastigheten Sicklaön 13:43 för att möjliggöra en avstyckning av fastigheten i två ungefär lika stora delar. Vidare syftar ändringen till att införa bestämmelser om minsta fastighetsstorlek, utformningsbestämmelser för ny bebyggelse samt skyddsbestämmelser för befintlig byggnad och värdefulla träd.

Under granskningstiden inkom synpunkter återigen från Nacka vatten och avfall AB. De anser att dagvattenhanteringen bör omnämnas i planbeskrivningen då planförslaget genererat i det närmaste dubbelt så mycket dagvatten som i dagsläget. Det har även inkommit synpunkter från en fastighetsägare vilken berörde det kulturhistoriska värdet av fastighet Sicklaön 13:43.

Följande justeringar har gjorts av planhandlingarna:

Hantering av dagvatten har lagts till i planbeskrivningen

Planbestämmelse om att sprängning, schaktning och utfyllnad samt att hårdgjorda ytor ska undvikas har lagts till.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Planförslagets syfte och innehåll

Syftet med ändring av del av Stadsplan 357 är att upphäva fastighetsindelningsbestämmelsen på fastigheten Sicklaön 13:43 för att möjliggöra en avstyckning av fastigheten i två ungefär lika stora delar. Vidare syftar ändringen till att införa bestämmelser om minsta fastighetsstorlek, utformningsbestämmelser för ny bebyggelse,

skyddsbestämmelser angående trafikbuller samt skyddsbestämmelser för befintlig byggnad och värdefulla träd.

Planen kommer att möjliggöra en huvudbyggnad och en komplementbyggnad på den tillkommande fastigheten. Enligt den underliggande Stadsplan 357 gäller att "huvudbyggnad (som ska uppföras fristående) som uppföres i en våning inte får uppta större byggnadsarea än 160 kvadratmeter dock högst 1/5 av tomtstorleken. Huvudbyggnad som uppföres i två våningar får ej uppta större byggnadsarea än 120 kvadratmeter dock högst 1/6 av tomtstorleken. Den får högst vara två våningar med en högsta höjd på 5,8 meter (II). På fastigheten får garage, eller annan gårdsbyggnad icke uppta större byggnadsarea än 40 kvadratmeter och har en största höjd på 2,5 meter".

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Bakgrund

Samråd pågick mellan 24 november 2016 och 11 januari 2017. En samrådsredogörelse upprättades den 9 juni 2017.

Beslut om att skicka ut förslaget på granskning fattades av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 28 juni 2017. Granskningstiden varade mellan den 29 juni till och med 15 augusti 2017, sammanlagt 7 veckor. Under granskningstiden fanns planförslaget uppsatt i Nacka stadshus samt fanns tillgänglig på Nacka kommuns hemsidan.

Yttranden under granskning

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen
- Natur- och trafiknämnden

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Nacka vatten och avfall AB
- Trafikverket

Synpunkter har även inkommit från ägarna till en närliggande fastighet.

Inkomna synpunkter

Synpunkter i inkomna yttranden redovisas nedan i sammanfattade versioner med planenhetens kommentarer.

Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

1. Nacka vatten och avfall AB anser

att området är hårt belastat vad gäller dagvatten och därför vidhåller Nacka vatten och avfall AB ståndpunkten från samrådet att dagvattenhanteringen bör omnämnas i planbeskrivningen eftersom planförslaget genererar i det närmaste dubbelt så mycket dagvatten jämfört med nuvarande förhållanden.

Planenhetens kommentar. Planenheten har kompletterat planbeskrivningen med att dagvatten ska infiltreras inom den egna fastigheten.

2. Trafikverket yttrande

Trafikverket påpekar att fastigheten ligger cirka 200 meter från väg 222, som är ett utpekat riksintresse för kommunikationer samt att väg 222 är en rekommenderad primär väg för farligt gods.

De kommenterar även att enligt bullerberäkningarna kommer ny bostadsbyggnad på fastigheten att klara gällande riktvärden för buller, men uteplats måste bullerskyddas. Bullerberäkningarna baseras på år 2030 men borde enligt Trafikverket baseras på basprognos 2040. Trafikverkets bedömning är dock att bullerutredningen inte behöver uppdateras. Väg 222 beräknas då få en ÅDT på 89 000 – 93 000.

Planenhetens kommentar: Trafikverkets kommentarer har noterats. Planförslaget innehåller planbestämmelser angående buller, synpunkterna medför därför inga förändringar i detaljplanen eller planbeskrivningen.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare inom planområdet

3. Ägaren till fastigheten 394:11 anser att:

- marken närmast gatan bör ha beteckningen prickmark för att i likhet med gällande plan inte medge bebyggelse nära gatan
- läget för infart bör preciseras och nyttjas för båda fastigheterna i avsikt att begränsa avbrotten i gatusidan och därmed stärka gaturummet, till gagn för områdets kulturhistoriska värden.
- läget av tillkommande huvudbyggnad och komplementbyggnad bör i högre grad preciseras till läge, byggnadsyta, och byggnadshöjd.
- bestämmelse för prickmark på den gamla fruktträdgården närmast Vikdalsvägen bör kompletteras med bestämmelse att markhöjden inom prickad markyta inte får ändras väsentligt.

Planenhetens kommentar:

- från fastighetsgränsen mot Vikdalsvägen och 6 meter in på fastigheten ligger prickmark från underliggande Stadsplan 357 redan idag
- planenheten har kompletterat planbeskrivningen med att infarterna ska utformas med hänsyn till kulturmiljön samt att hårdgjorda ytor ska undvikas
- läget för tillkommande huvudbyggnad och komplementbyggnad är begränsat genom att man inte får bygga närmare än 4,5 meter från fastighetsgräns samt att det söderut är begränsat genom kryssmark och norrut genom prickmark från underliggande Stadsplan 357. Vidare reglerar underliggande Stadsplan 357 byggnadens area samt byggnadshöjd för både huvudbyggnad och komplementbyggnad
- planenheten kompletterar plankartan med bestämmelsen att det krävs marklov för sprängning, schaktning och utfyllnad för att marknivån inom hela planområdet inte ska ändras väsentligt

Planenheten

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef

Miriam Helleday
Planarkitekt