

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

2017-06-09

Dnr MSN 2016/29-214
Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Ändring av del av Stadsplan 357, för fastighet 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 samrådstiden inkom synpunkter från bland annat Trafikverket. Trafikverket anser att förutsättningar att klara gränsvärden för trafikbuller enligt förordning 2015:216 från väg 222 ska framgå samt att det även bör regleras i ändringen av bestämmelser att bostäder ska uppföras så att riktvärden för buller kan innehållas. Det har även inkommit synpunkter från två fastighetsägare vilka båda berörde det kulturhistoriska värdet av fastigheten.

Följande justeringar har gjorts:

Störningsbestämmelser (m) för trafikbuller, vilka gränsvärden bostäder ska utformas för att klara, har lagts till och ett område för mark som inte får förses med byggnad (prickmark) har lagts till för att skydda befintlig fruktträdgård.

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

Planens syfte och innehåll

Syftet med ändring av del av Stadsplan 357 är att upphäva fastighetsindelingsbestämmelsen 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”.

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

Bakgrund

Beslut om att skicka ut förslaget på samråd fattades av biträdande planchefen på delegation den 11 november 2016. Samrådstiden varade mellan den 24 november 2016 och 11 januari 2017, sammanlagt 7 veckor. Under samrådstiden fanns planförslaget uppsatt i Nacka stadshus samt fanns tillgänglig på Nacka kommuns hemsidan.

Yttranden under samråd

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Nacka Energi
- Fortum Värme
- Kommunstyrelsen
- Skanova
- Vattenfall
- Natur-och trafiknämnden
- Södertörns brandförsvarsförbund
- Ellevio AB
- Länsstyrelsen

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Trafikverket
- Nacka vatten och avfall AB

Synpunkter har även inkommit från ägarna till två stycken av planområdets cirka 13 stycken angränsande fastigheter.

Inkomna synpunkter

Synpunkter i inkomna yttranden redovisas nedan i sammanfattad och förkortad form med planenhetens kommentarer.

Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

1. Trafikverkets yttrande

Trafikverket anser att förutsättningarna att klara gränsvärden för trafikbuller enligt förordning 2015:216 från väg 222 ska framgå. Det bör även regleras i ändringen av bestämmelser att bostäder ska uppföras så att riktvärden för buller kan innehållas.

Planenhetens kommentar: Planenheten kompletterar plankartan och planbeskrivningen med bestämmelser så att bostäder ska uppföras så att riktvärden för trafikbuller kan erhållas. Ett Buller-PM har tagits fram som underlag för detta.

2. Nacka vatten och avfall ABs yttrande

Planbeskrivningen nämner inget om dagvattenhantering. Om utbyggnaden leder till ökade dagvattenflöden måste dessa fördröjas på fastighetsmarken.

Planenhetens kommentar: Planenheten bedömer att denna planändringen inte leder till några nämnbart ökade dagvattenflöden.

3. Länsstyrelsens yttrande

För närvarande har länsstyrelsen inga synpunkter på planförslaget enligt 5 kap. 14§ PBL. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare inom planområdet

4. **Ägaren till fastigheten Sicklaön 380:4** anser att denna planändring kommer att påverka landskapsbilden samt viktiga kulturvärden i Vikdalen. Vidare anser fastighetsägaren att ny bebyggelse kommer att påverka landskapsbilden samt att det nya huset kommer att ligga väldigt nära fastighetsägaren.

Planenhetens kommentar: Planenheten har genom planbestämmelser så långt som möjligt reglerat fällning av träd samt utformning av ny bebyggelse.

5. **Ägarna till fastigheten Sicklaön 394:11** anser att för att säkerställa att ny bebyggelse placeras en bit in på tomten bör kryssmarken inte bukta söderut på den västra delen av fastigheten. De vill även att kommunen ska komplettera med en bestämmelse om en gemensam infart till planområdet för att ta hänsyn till

kulturmiljön. Vidare vill de att komplementbyggnaden i den södra delen av planen (på prickad mark) få ett givet läge. Även detta för att ta hänsyn till kulturmiljön. Fastighetsägarna vill även att kommunen sätter en skyddsbestämmelse på fruktträden i planens södra del. De anser även att planförslaget kan komma att sänka värdet på deras fastighet.

Planenhetens kommentar: Planenheten har justerat området för mark som endast får förses med komplementbyggnad (kryssmark) för att säkerställa att den nya huvudbyggnaden inte hamnar för långt söderut. Vidare har planenheten ändrat från kryssmark till prickmark (mark som inte får förses med byggnad) för att skydda fruktträdgården ytterligare. Planenheten anser inte att det är nödvändigt att komplettera med en bestämmelse angående gemensam infart eller att reglera placering av garage.

Ändringar efter samråd

Synpunkterna i samrådet har föranlett följande ändringar av planförslaget:

- Redaktionella ändringar har gjort i planbeskrivningen
- Området för mark som endast får förses med komplementbyggnad (kryssmark) har justerats för att säkerställa att den nya huvudbyggnaden inte hamnar för långt söderut
- Ett område för mark som inte får förses med byggnad (prickmark) har lagts till för att skydda befintlig fruktträdgård
- Skyddsbestämmelser gällande trafikbuller har lagts till

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Miriam Helleday
Planarkitekt