

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

SÄRSKILT UTLÅTANDE

Detaljplan för Storstorkens förskola, Storholmsvägen 144 i Boo, Nacka kommun

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden antar detaljplanen.

Sammanfattning

Planområdet ligger i Mensättra längsmed Storholmsvägen. Inom planområdet finns idag en huvudbyggnad som inrymmer Storstorkens förskola (Ur & Skur förskola) med två avdelningar samt två hyreslägenheter. Ett tidsbegränsat bygglov för förskola gick ut den 5 juli 2010 och kan inte förlängas. En ny detaljplan har upprättats i syfte att förskoleverksamheten även fortsättningsvis ska kunna bedrivas på fastigheten.

Under samrådet har synpunkter inkommit som berör avfallshanteringen och att denna är av tillfällig karaktär samt att förskolans verksamhet har utökats från vad som var tänkt från början. Synpunkterna föranledde några mindre ändringar av planförslaget. Det huvudsakliga syftet med detaljplanen och med planbestämmelserna kvarstår.

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan. Denna bedömning delar även Länsstyrelsen. Planenheten föreslår att miljö- och stadsbyggnadsnämnden antar planförslaget.

Ärendet

Syftet med detaljplanen är att förskolans verksamhet ska kunna fortsätta bedrivas och ges permanent bygglov samt att bekräfta befintliga förhållanden på plats, vad avser parkering, friyta och komplementbyggnad. Syftet är även att utöka byggrätten något för att ge möjlighet till att uppföra ytterligare en lägenhet i huvudbyggnaden på andra våningen.

Detaljplanen medger användningen bostäder, kontor och förskola och ger en något utökad byggrätt för huvudbyggnad och komplementbyggnad. I huvudsak bekräftar dock detaljplanen befintliga förhållanden på fastigheten. En förutsättning för detaljplanens genomförande är att cirka 180 kvadratmeter av kommunens mark överförs till fastigheten

Mensättra 9:3. Markköpet regleras i en överenskommelse och har undertecknats av berörda parter. Detaljplanen innebär ingen betydlig förändring jämfört med hur det ser ut idag på fastigheten.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren Mensättra 9:3 och belastar därmed inte kommunens ekonomi. Ett mindre område kommunal mark kommer att säljas och ge en intäkt till kommunen.

Planarbetets bedrivande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 12 juni 2013 §177.

Planförslaget har hanterats med så kallat enkelt planförfarande, det vill säga detaljplanen antas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden efter samråd med berörda sakägare och myndigheter. Samråd har skett med länsstyrelsens planenhet, lantmäterimyndigheten samt med natur- och trafikinämnden, utbildningsnämnden och Nacka vatten och avfall AB. Planhandlingarna har tillsänts sakägare samt föreningar och andra berörda enligt fastighetsförteckning.

Planförslaget var ute på samråd mellan den 8:e november och den 13:e december 2016. Under samrådet har 7 stycken yttranden inkommit. Flera av de organisationer och myndigheter som inkommit med yttranden, inklusive Länsstyrelsen, tillstyrker detaljplanen utan synpunkter på planens innehåll eller utformning. En sakägare yttrade sig över förskolans omgivningspåverkan på bostäderna. Yttrandena föranledde mindre revideringar av planförslaget, se nedan.

En underrättelse har sänts till de som haft synpunkter under samrådstiden, däribland länsstyrelsen, samt till övriga som kan tänkas beröras av revideringen av planförslaget, däribland fastighetsägare enligt fastighetsförteckningen. I underrättelsen bemöts de synpunkter som inkommit under samrådstiden. Under underrättelsetiden, som var mellan den 10:e januari och den 24:e januari 2017, inkom inga synpunkter.

Behovsbedömning

En behovsbedömning av detaljplanen har utförts för att avgöra om genomförandet av planen kan anses utgöra en betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning är att genomförandet av planförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

Ändringar i detaljplaneförslaget efter samrådet

Nedan följer en beskrivning av de ändringar som gjordes i planförslaget efter samrådet:

- På plankartan har planbestämmelsen ändrats om att ”prickmark inte får bebyggas” till att ”marken inte får förses med byggnad”. Planbestämmelsen om att ”korsmark endast får bebyggas med komplementbyggnad” kompletteras med att även plank och staket får uppföras. Detta möjliggör för uppförandet av plank och staket inom fastigheten i syfte att bekräfta befintliga förhållanden.
- Egenskapsgränsen har flyttats något för att bekräfta befintliga skärmtak på huvudbyggnad.

- Utformningsbestämmelsen ”v” har förtydligats och anger att parkering med en minsta fri höjd på 2,5 meter ska finnas.
- Mindre justeringar har gjorts av plankartan för att öka tydligheten och läsbarheten.
- Redaktionella och språkliga justeringar har gjorts av planbeskrivningen.

Sammanfattning av inkomna synpunkter under samrådstiden

Inkomna synpunkter från remissinstanser:

Boo Hembygdsförening har inte något att erinra mot planförslaget, då de anser att allmänintresset inte påverkas negativt.

Planenhetens kommentar: Noterat.

Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun har redaktionella och språkliga synpunkter på planbeskrivningen. De anser att planbeskrivningen ska kompletteras med information om att ersättning för olika åtgärder regleras i en överenskommelse samt med information om att bekostnad av flytt av komplementbyggnad och staket löses civilrättsligt.

Planenhetens kommentar: Planbeskrivningen har justerats i enlighet med synpunkterna.

Länsstyrelsen har inga synpunkter på planförslaget. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att planens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Planenhetens kommentar: Noterat.

Nacka vatten och avfall AB anser att den nuvarande avfallshanteringen är av tillfällig karaktär och att det i samband med en ny detaljplan bör skapas möjligheter för ett avfallsutrymme av mer permanent karaktär, exempelvis ett fristående miljörum där även sortering kan ske. Hämtning av avfall ska vara avskild från barnens skolväg och backning är ej tillåtet.

Planenhetens kommentar: En avvägning mellan friyta och ytor för parkering/avfallshantering har gjorts där friytan bedömts viktigare att behålla. Detaljplanen medger 60 kvadratmeter byggrätt för komplementbyggnad, vilket möjliggör att miljörum/soprum av mer permanent karaktär kan uppföras. Hämtning av avfall sker på samma sätt som idag, alltså längsmed Storholmsvägen.

Utbildningsnämnden har inga synpunkter och tillstyrker planförslaget.

Planenhetens kommentar: Noterat.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare inom planområdet:

Markgruppen inom enheten för fastighetsutveckling, vill att det förtydligas att fastighetsägaren till Mensättra 1:1, Nacka kommun, ansöker om fastighetsreglering och ledningsrätt och att denna ansökan biträds av ägarna till Mensättra 9:3 och Mensättra 9:2 samt av Nacka Vatten och Avfall AB. De vill även att det förtydligas vilken fastighetsägare som bekostar planarbetet. De undrar även om GA:5 ska finnas med i grundkartan på både fastigheten Mensättra 1:1 och Mensättra 9:2.

Planenhetens kommentar: Planbeskrivningen har förtydligats i enlighet med synpunkterna. GA:5 ska redovisas på båda ställen i grundkartan, då den berör båda fastigheterna.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare utanför planområdet:

Ägare till fastigheten Mensättra 9:17 anser att förskolan ligger för nära bostadsbebyggelsen, vilket gör det svårt att använda uteplatser/balkonger som vetter mot planområdet på grund av höga ljudnivåer. Undertecknad hävdar att fastigheten inte är ämnad för förskoleverksamhet och att lovet för förskolan var en tillfällig lösning. Vidare anser undertecknad att förskolan har utökat sin verksamhet och att fler barn går på förskolan idag än vad som var tänkt från början, samt att området är för litet för så många barn och att byggnader är olovligt uppförda på kommunens mark. Undertecknad föreslår att staket bör uppföras till en höjd om 2 meter, som avskärmar från buller.

Undertecknad påstår att det är en felbedömning att planen inte innebär en betydande miljöpåverkan, saknar allmänintresse och är av begränsad omfattning.

Planenhetens kommentar: Förskolans verksamhet har bedrivits på fastigheten sedan tidsbegränsat bygglov gavs på 1990-talet. Behovet av en permanent förskola i området är av stor vikt. Detaljplanen reglerar inte storleken på verksamheten som ska bedrivas och inte heller hur stor andel av byggnaden som ska vara förskola respektive bostäder och kontor. Syftet med detaljplanen är att förskolan främst ska vara lokaliserad i huvudbyggnadens bottenplan och att dess verksamhet inte ska utökas. Krav på parkering och friyta inom fastigheten påverkar möjlig storlek på förskolan. Prövningen är gjord utifrån befintlig förskolas verksamhet. En förändrad storlek på verksamheten skulle innebära en ny prövning vad avser behov av parkering och friyta. Detaljplanen medger även att befintliga rättigheter i form av bostäder och kontor kvarstår. Detta i syfte att detaljplanen ska vara flexibel över tid och för kommande behov. Ljudnivån från förskolan bedöms ligga inom den nivå som får tålas inom ett tätbebyggt område. I avvägning mellan det allmänna intresset av förskoleplatser och det enskilda intresset att inte störas av ljud från förskolan bedöms det allmänna intresset väga tyngre.

Plankartan har justerats för att möjliggöra att fastighetsägaren kan ansöka om bygglov för plank eller staket inom egen fastighet. Plankets utformning ifråga om höjd, prövas vid en eventuell ansökan om bygglov.

Detaljplanen är av begränsad betydelse då detaljplanen har en begränsad omfattning och en begränsad samrådsrets. Detaljplanen anses ha mindre betydelse för allmänheten då planområdet i huvudsak inte omfattar en planläggning av allmän plats. Den del av befintlig

allmän plats som föreslås planläggas som kvartersmark är redan ianspråktagen av förskolans verksamhet och nyttjas därmed inte av allmänheten. Planförslaget anses ha mindre intresse för allmänheten då det saknar intresse för den allmänhet som inte ingår i samrådsgruppen. Alla detaljplaner kan sägas ha ett visst intresse för en mindre grupp medborgare, men med begreppet menas en bredare allmänhet. Att detaljplanen bedömts sakna allmän intresse och därför genomförs med enkelt planförfarande påverkar inte berörda saksägares möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget.

En bedömning har gjorts att planförslaget inte medför en betydande miljöpåverkan. Genomförandet av planen förväntas inte förorsaka eller öka miljöproblem, då planen till största del bekräftar befintliga förhållanden och är av begränsad omfattning. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Planenhetens bedömning

Mot bakgrund av vad som ovan framförts föreslår planenheten att miljö- och stadsbyggnadsnämnden antar planförslaget.

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Emelie Resvik
Planarkitekt

Bilaga: Förslag till detaljplan, antagandehandlingar