

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

2017-09-22

Dnr MSN 2016/159

Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Ändring av del av detaljplan 19 (Dp 19) och detaljplan 368 (Dp 368) samt upphävande av detaljplan 70 (Dp 70), Kummelnäs, norra Boo, Nacka kommun

Sammanfattning

Syftet med planändringen är att åtgärda planstridighet och därmed möjliggöra för fastighetsägare att fullt utnyttja sina byggrätter genom att ändra gällande detaljplans bestämmelser om våningsantal och byggnadshöjd. Detta för att åtgärda problem för fastighetsägare vilkas huvudbyggnader på grund av nuvarande definition av våning enligt plan- och byggförordningen är planstridiga.

Planområdet som är beläget i Kummelnäs innehåller 58 fastigheter för bostadsändamål. Enligt gällande detaljplan får merparten av huvudbyggnaderna uppföras i en våning och därutöver får suterrängvåning anordnas. Ett femtontal fastigheter inom planområdet har dock huvudbyggnader i två våningar och är därför planstridiga. För att åtgärda planstridighet och för att uppnå en enhetlig reglering ersätts vånings- och höjdbestämmelserna med högsta tillåtna nockhöjd för alla bostadsfastigheter inom planområdet.

Några bostadsfastigheter inom planområdet är planstridiga på grund av att de har mindre tomtstorlek än vad gällande detaljplan tillåter. Genom att ändra minsta tillåtna tomtstorlek för dessa fastigheter åtgärdas planstridighet som kan hindra ett fullt utnyttjande av fastigheternas byggrätter.

Under granskningen inkom synpunkter från Lantmäterimyndigheten och Nacka miljövårdsråd. Lantmäterimyndigheten påpekade att flera tecken i primärkartans teckenförklaring hade samma linjetyp. Synpunkten har föranlett justering av primärkartans teckenförklaring. Nacka miljövårdsråd har inget att invända mot planändringen, och framhåller att det är viktigt att områdets karaktär med dess glesa, småskaliga bebyggelse och kulturhistoriskt intressant bebyggelsemiljöer bevaras.

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

Planförslagets syfte och innehåll

Ändringen av detaljplanerna syftar till att åtgärda planstridighet för fastighetsägare vilkas huvudbyggnader på grund av nuvarande definition av våning enligt plan- och byggförordningen (PBF 2011:338) utgör tvåvåningshus och därmed är planstridiga.

Planområdet är beläget i Kummelnäs och begränsas av Pråmvägen, Frans Mobergs väg, Kummelnäsvägen och Kummelnäsviken i norr, Gärdesudden i sydväst, Lövbergavägen i söder och Kummelnäs förskola i öster. Planområdet innehåller 58 fastigheter för bostadsändamål, i form av villabebyggelse. Enligt gällande detaljplan får merparten av huvudbyggnaderna uppföras i en våning och därutöver får suterrängvåning anordnas. Det är dock ett femtontal fastigheter inom detaljplan 19 som enligt aktuell definition av våning har huvudbyggnader i två våningar, vilket strider mot gällande detaljplans våningsbestämmelser. Genom att ersätta bestämmelserna om våningsantal och byggnadshöjd med en bestämmelse om en högsta tillåtna nockhöjd som motsvarar en tvåvåningsbebyggelse, åtgärdas planstridighet och möjliggörs för fastighetsägare att fullt kunna utnyttja sina byggrätter. För att uppnå en enhetlig reglering görs denna ändring för alla bostadsfastigheter inom planområdet.

Några bostadsfastigheter inom planområdet är planstridiga på grund av att de har mindre tomtstorlek än vad gällande detaljplan tillåter. Genom att ändra minsta tomtstorlek för dessa fastigheter åtgärdas planstridighet som kan hindra ett fullt utnyttjande av fastigheternas byggrätter. För dessa fastigheter anpassas minsta tomtstorlek efter befintlig tomtstorlek. Minsta tomtstorlek ändras inte för resterande fastigheter.

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

Bakgrund

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 29 juni 2016, §162. Planförslaget har hanterats med standardförfarande.

Beslut om att skicka ut förslaget på samråd fattades av biträdande planchef på delegation den 27 mars 2017. Samrådstiden varade mellan den 29 mars 2017 och den 24 april 2017. Inkomna synpunkter sammanfattades och har bemötts i en samrådsredogörelse, daterad den 9 juni 2017.

Beslut om granskning fattades av biträdande planchef på delegation den 2 juni 2017. Granskning pågick mellan den 9 juni 2017 och den 25 augusti 2017.

Yttranden under granskning

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen
- Nacka vatten och avfall AB
- Boo Hembygdsförening

- Södertörns brandförsvarsförbund
- Nacka Natur- och Trafiknämnd

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun
- Nacka miljövårdsråd

Inkomna synpunkter

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

Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

1. **Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun** påpekar att plank, staket, mur och stödmur har samma linjetyp i primärkartans teckenförklaring.

Planenhetens kommentar: Planenheten justerar primärkartans teckenförklaring.

2. **Nacka miljövårdsråd** har inget att invända mot ändringarna av dessa detaljplaner i Kummelnäs, och finner förslaget rimligt. Föreningen framhåller att det är viktigt att områdets karaktär med dess glesa, småskaliga bebyggelse och kulturhistoriskt intressanta bebyggelsemiljöer bevaras.

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar synpunkten.

Justeringar efter granskning

Synpunkterna i granskningen har föranlett följande justeringar av planförslaget:

- Justering av linjetyp i primärkartans teckenförklaring för plank, staket, mur och stödmur.
- Mindre redaktionella justeringar i plankarta och planbeskrivning.

Planenheten

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef

Ida Larsson
Planarkitekt