

2017-06-09

TJÄNSTESKRIVELSE
MSN 2017/93
Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Ändring av detaljplan för sydvästra Hedvigslund (dp 96) i Älta, avseende fastigheten Älta 105:28

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden uppdrar åt planenheten att upprätta förslag till detaljplan samt att teckna avtal med fastighetsägaren om plankostnaderna.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden delegerar beslut om granskning till planchef.

Sammanfattning

Syftet med planändringen är att möjliggöra för befintliga bostadsrätter, i form av småhus och radhus, på fastigheten Älta 105:28 att avstyckas och ombildas till bostäder med äganderätt. Planområdet består av 23 fristående småhus och två radhuslängor som omfattar sex boenden var. Totalt innehåller berört område 35 bostäder. För att avstyckning och ombildning ska vara möjligt måste befintlig planbestämmelse gällande huvudbyggnaders avstånd till fastighetsgräns ändras. I planarbetet ska även undersökas om byggrätten eventuellt behöver justeras.

Sökande och fastighetsägare är bostadsrättsföreningen Tallstigen 2. Planarbetet avses bedrivas med standardförfarande. Planförslaget bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. Planarbetet bekostas av fastighetsägaren.

Ärendet

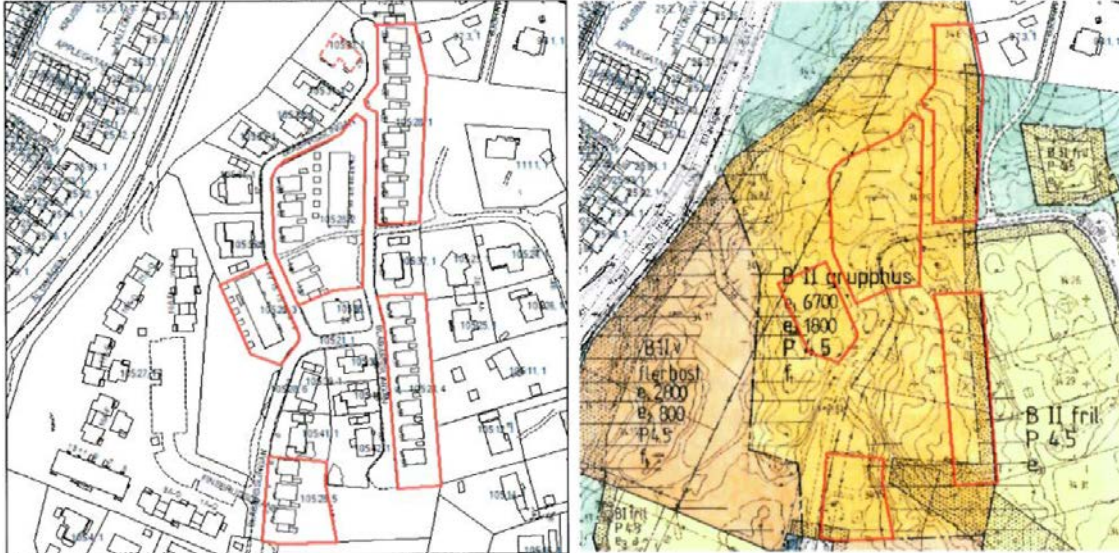
Planens syfte

Syftet med planändringen är att möjliggöra för befintliga bostadsrätter, i form av småhus och radhus, på fastigheten Älta 105:28 att avstyckas och ombildas till bostäder med äganderätt. Förslaget avser möjliggöra för fastigheten Älta 105:28 att avstyckas till flera enskilda fastigheter. Parkering och angöring är möjlig att lösa inom de nya fastigheterna. I planarbetet ska även undersökas om byggrätten eventuellt behöver justeras.

Gällande planer

Gällande detaljplan för sydvästra Hedvigslund i Älta (Detaljplan 93) vann laga kraft 24 juni 1993. Genomförandetiden har gått ut. Planbestämmelserna anger markanvändning bostäder

i form av grupphusbebyggelse i två våningar. Planen reglerar högsta tillåtna bruttoarea till 6700 kvadratmeter för bostadsbyggnad och till 1800 kvadratmeter för komplementbyggnad. Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Det finns inte angivet någon minsta tomtstorlek.



Den vänstra bilden visar fastigheten Älta 105:28 och den högra bilden visar nu gällande detaljplan (Dp 93). Gällande fastighet är markerad i rött.

I Nacka kommuns översiktsplan, antagen år 2012, pekas området ut som gles blandad bebyggelse med närhet till lokalt centrum.

Sammanfattning av planbeskedsbeslutet

Planenheten mottog den 28 maj 2013 en begäran om planbesked för fastigheten Älta 105:28 från sökande Brf Tallstigen 2. Sökande ville i en planprocess pröva möjligheten för befintliga bostadsrätter, i form av småhus och radhus, på fastigheten Älta 105:28 att avstyckas och ombildas till bostäder med äganderätt. Sökande hade fått besked från Lantmäterimyndigheten i Nacka att detaljplanen behövde förändras på grund av befintlig planbestämmelse gällande huvudbyggnadens avstånd till fastighetsgräns.

Den sammanlagda bruttoarean för bostadsbyggnader är överskriden med cirka 3 %. Denna bestämmelse kan eventuellt behöva ses över i samband med planläggning.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om positivt planbesked i ett delegationsbeslut den 2013-10-21 (MSN 2013/57–214).

Nuvarande förhållanden

Planområdet är beläget på ömse sidor om gatan Blåbärsslingan i bostadsområdet Hedvigslund i Älta. Området ligger omkring 300 meter från Älta centrum.

Planområdet består av 23 fristående småhus och två radhuslängor som omfattar sex boenden var. Totalt innehåller planområdet 35 bostäder. Omkringliggande bebyggelse

utgörs av friliggande småhus och flerbostadshus. Fastigheten är uppdelad i fem delar och omfattar totalt cirka 8 860 kvadratmeter.

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.

Planarbetets bedrivande

Planenhetens bedömning är att planförslaget kan hanteras med standardförfarande enligt PBL 5 kap. 6 § då det:

- är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande
- inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren och belastar därmed inte kommunens ekonomi.

Tidplan

Samråd	november 2017
Granskning	februari 2018
Antagande	april 2018

Planenheten

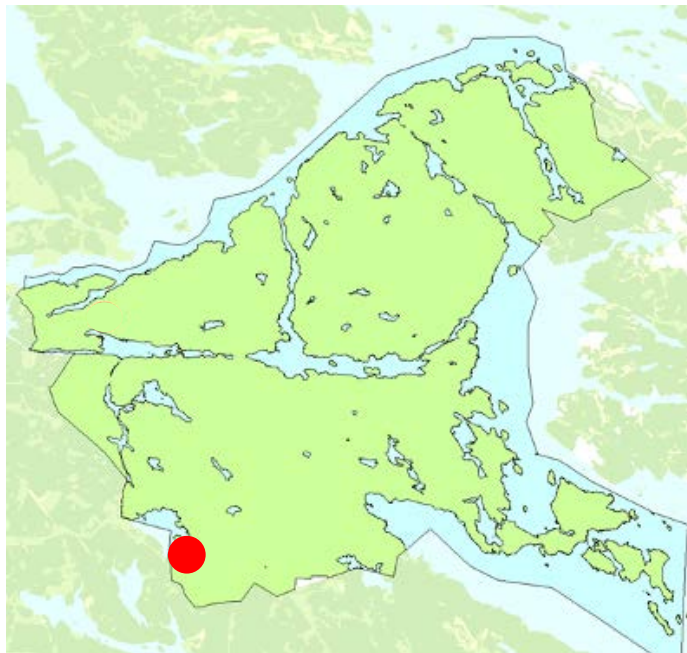
Angela Jonasson
Biträdande Planchef

Linnéa Forss
Planarkitekt

Bilaga: *Översiktskarta och preliminär plangräns*



Översiktskarta



Planområdet är beläget i Älta som ligger i kommunens sydvästra del.

Preliminär plangräns



Preliminär plangräns som omfattar fastigheten Älta 105:28.