

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Ändring av del av detaljplan 20 (Dp 20) för fastigheten Mensättra 29:1, Värmdövägen 772, i Boo

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden antar detaljplanen.

Sammanfattning

Planen syftar till att göra det möjligt att stycka av villafastigheten Mensättra 29:1. Genom planändringen utgår de fastighetsbestämmelser som omöjliggör delning av fastigheten. Planändringen gör det möjligt att fastigheten kan styckas i tre delar i enlighet med minsta tomtstorlek i gällande detaljplan, därmed kan två nya villatomter tillkomma. Fastighetens befintliga huvudbyggnad har en veranda som bedöms vara kulturhistoriskt värdefull och föreslås beläggas med rivningsförbud. Genom planändringen åtgärdas även planstridighet för den befintliga huvudbyggnaden genom att våningsbestämmelserna och höjdbestämmelsen utgår och ersätts med en högsta tillåtna nockhöjd.

Under granskningstiden inkom synpunkter från två remissinstanser samt från en ägare till villafastighet vars fastighet angränsar till planområdet, samt från en ägare av kolonilott som angränsar till Gösta Ekmans väg som ligger mellan planområdet och kolonilotten. Inkomna synpunkter har lett till att planbeskrivningen har kompletterats med information om vem som kan ha rätt att få ersättning för skador på grund av detaljplanen, enligt 14 kap. PBL. Några andra ändringar av planhandlingarna har inte gjorts.

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

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren och belastar därmed inte kommunens ekonomi. Planförslaget bedöms inte medföra några konsekvenser för barn.

Ärendet

Planen syftar till att göra det möjligt att stycka av villafastigheten Mensättra 29:1. Genom planändringen utgår de fastighetsbestämmelser, fastställda 1991, som omöjliggör delning av fastigheten (akt 0182K-91/116). Planändringen gör det möjligt att fastigheten kan styckas i tre delar i enlighet med minsta tomtstorlek i gällande detaljplan, därmed kan två nya villatomter tillkomma. Minsta tomtstorlek för de tre villatomterna är 1200 kvadratmeter.

Planändringen innebär också att befintlig huvudbyggnad blir planenlig genom att vånings- och höjdbestämmelserna (I) och (v₂) tas bort och ersätts med högsta tillåtna nockhöjd om 8,3 meter. Rivningsförbud (r) för huvudbyggnadens veranda tillkommer, likaså ett utökat område norr om befintlig huvudbyggnad som inte får bebyggas för att säkerställa verandans exponering mot Värmdövägen. Mot fastigheten Backeböl 9:7 får ny huvudbyggnad ej uppföras närmare än 6 meter från fastighetsgräns.

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

Under granskningstiden inkom synpunkter från två remissinstanser och från en ägare till en villafastighet vars fastighet angränsar till planområdet och en ägare av kolonilott som angränsar till Gösta Ekmans väg som ligger mellan planområdet och kolonilotten.

Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun upplyste om att information om ersättning enligt 14 kap. PBL som fanns i underrättelsen även ska finnas med i planbeskrivningen. I 14 kap. PBL beskrivs vem som kan ha rätt att få ersättning för skador på grund av detaljplanen. Nacka Vatten och Avfall AB informerade bland annat om att kommande fastigheter kommer behöva egna förbindelsepunkter, alternativt en gemensamhetsanläggning som i sin tur distribuerar VA till de olika fastigheterna. Vidare skriver Nacka Vatten och Avfall AB att fastighetens nuvarande infart är en avrinningsväg för ytdagvatten och att lokala lågpunkter inom och i direkt anslutning till fastigheten bör tas i beaktning vid höjdsättning av planområdet och bygggrätter. Synpunkterna har lett till att planbeskrivningen kompletterats med information om vem som kan ha rätt att få ersättning för skador på grund av detaljplanen.

En av ägarna till angränsande villafastighet Backeböl 9:7, inkom med synpunkter på att planförslaget kommer leda till en kraftig värdeminskning av fastigheten på grund av ökad insyn, förlorad enskildhet och förlorad utsikt. Fastighetsägaren framförde att planförslaget även kommer innebära försämrad luft, förstörelse av naturen och miljön, och förhöjd ljudnivå. Fastighetsägaren anser att enplanshus eller suterränghus bör vara det som tillåts för att eventuellt tillkommande huvudbyggnad ska smälta in i befintlig miljö. Planenheten bedömer att det är rimligt att det för tillkommande fastigheter möjliggörs för en tvåvåningsbebyggelse, då gällande reglering, som tillåter en våning och en suterrängvåning, kan ge en nockhöjd motsvarande en tvåvåningsbebyggelse.

En ägare till en kolonilott som ligger på andra sidan Gösta Ekmans väg motsätter sig förslaget som ägaren menar kommer innebära ökad biltrafik på Gösta Ekmans väg, ökad miljöpåverkan och ökad bebyggelse. Ägaren framför att kolonilotten kommer bli mindre rofylld på grund av ökad biltrafik. Planenheten bedömer att i avvägningen mellan befintlig fastighets möjlighet att utvecklas i enlighet med områdets karaktär i övrigt, i förhållande till den eventuellt ökade biltrafiken på Gösta Ekmans väg, är den eventuellt ökade biltrafiken rimlig att tåla.

Inkomna synpunkter under granskningen föranledde att planbeskrivningen kompletterades med information om vem som kan ha rätt till ersättning för skador på grund av detaljplanen, enligt 14 kap. PBL. Några ändringar av planhandlingarna har inte gjorts.

Planarbetets bedrivande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade att påbörja planarbetet den 29 juni 2016, §163.

Planförslaget har hanterats med standardförfarande. Förslaget var ute på samråd mellan den 23 augusti 2017 till och med den 13 september 2017. Efter samrådet har utfartsförbud tillkommit längs Gösta Ekmans väg, 0-20 meter från korsningen Värmdövägen-Gösta Ekmans väg samt bestämmelse om att ny huvudbyggnad ej får uppföras närmare än 6 meter från fastighetsgräns mot fastigheten Backeböl 9:7. Detaljplanen ställdes ut på granskning mellan den 24 november 2017 till och med den 15 december 2017.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren och belastar därmed inte kommunens ekonomi.

Konsekvenser för barn

Planförslaget bedöms inte medföra några konsekvenser för barn.

Planenhetens bedömning

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

Handlingar i ärendet

Plankarta
Planbeskrivning
Granskningsutlåtande

Planenheten

Gunilla Glantz
Stadsbyggnadsdirektör

Ida Larsson
Planarkitekt