

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

2018-01-12

Dnr MSN 2016/163
Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

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

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.

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

Under granskningstiden inkom synpunkter från två remissinstanser och två till planområdet angränsande fastighetsägare. Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun upplyser om att stycket om eventuell ersättning enligt 14 kap. PBL, som finns med i underrättelsen om granskning, även ska finnas i planbeskrivningen under stycket ”konsekvenser av planändringen”. Nacka Vatten och Avfall AB informerar bland annat om att kommande fastigheter kommer behöva egna förbindelsepunkter, alternativt en gemensamhetsanläggning som i sin tur distribuerar VA till de olika fastigheterna. Det informeras om 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 byggrätter.

En av fastighetsägarna till Backeböl 9:7 har synpunkter på att planförslaget kommer leda till kraftig värdeminskning på sin fastighet på grund av ökad insyn, förlorad enskildhet och förlorad utsikt. Fastighetsägaren framför att planförslaget även kommer innebära försämrad

luft, förstörelse av naturen och miljön, och förhöjd ljudnivå. Fastighetsägaren framför att enplanshus eller suterränghus bör vara det som tillåts för att eventuellt tillkommande fastighet ska smälta in i befintlig miljö.

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.

Planförslagets syfte och innehåll

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.

Bakgrund

Beslut om att skicka ut förslaget på granskning fattades av stadsbyggnadsdirektören på delegation 22 november 2017. Granskningstiden varade mellan den 24 november 2017 till och med den 15 december 2017, sammanlagt 3 veckor.

En samrådsredogörelse har upprättats den 22 november 2017. Samrådstiden varade mellan den 23 augusti 2017 och den 13 september 2017.

Yttranden under granskning

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen
- Enheten för fastighetsutveckling
- Trafikverket
- Natur- och trafiknämnden

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun
- Nacka Vatten och Avfall AB

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

Inkomna synpunkter

Synpunkter i inkomna yttranden redovisas nedan i sammanfattad och förkortad form med planenhetens kommentarer, om inget annat anges.

Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

1. **Lantmäterimyndigheten i Nacka kommuns** yttrande återges nedan i sin helhet

I dokumentet ”Underrättelse om granskning” finns ett stycke om eventuell ersättning enligt 14 kap. PBL. Detta stycke ska redovisas under den konsekvensbeskrivning som ska finnas med, d.v.s. i planbeskrivningen under stycket konsekvenser av planändringen. Stycket ska alltså flyttas in även i planbeskrivningen. I övrigt inga kommentarer.

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar informationen och kompletterar planbeskrivningen med information om ersättning enligt 14 kap. PBL.

2. **Nacka Vatten och Avfall AB** informerar om att fastigheten idag har servisledningar framdragna men inte är ansluten till LTA-systemet i Värmdövägen. Kommande fastigheter kommer behöva egna förbindelsepunkter, alternativt en gemensamhetsanläggning som i sin tur distribuerar VA till de olika fastigheterna. Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) inom avstyckningarna samt stamfastigheten gäller enligt kommunens riktlinjer. Kommunens skyfallsanalys visar att fastighetens nuvarande infart är en avrinningsväg för ytdagvatten vilket innebär översvämningsrisk. Lokala lågpunkter inom och i direkt anslutning till fastigheten bör tas i beaktning vid höjdsättning av planområdet och byggrätter. Begränsad kapacitet i spillvattennätet har konstaterats nedströms fastighetens förbindelsepunkt. Plankartan har i dagsläget inga begränsningar i varken fastighetsarea eller byggnadsarea, eller bestämmelse angående typ av bebyggelse, vilket gör kapacitetsbedömning för vatten och spillvatten mycket besvärlig. När förbindelsepunkt/er för vatten och spillvatten upprättats kommer fastigheten/erna faktureras enligt vid den tidpunkten gällande VA-taxa.

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar informationen. På plankartan för planändringen redovisas enbart tillkommande bestämmelser. I gällande detaljplan, detaljplan 20, anges markanvändning bostad. Minsta fastighetsstorlek anges till 1200 kvm och största bruttoarea per tomt ovan mark är 200 kvadratmeter, varav uthus och garage högst får uppta 40 kvadratmeter. Dessa bestämmelser gäller fortsättningsvis och ändras inte genom planändringen.

Inkomna synpunkter från till planområdet angränsande fastighetsägare

3. **En av ägarna till fastigheten Backeböl 9:7** anser att planändringen kommer innebära kraftig värdeminskning av fastigheten Backeböl 9:7 på grund av förlorad enskildhet och ökad insyn när en fastighet kommer så nära. Föreslagen tillåten nockhöjd om 8,3 meter anses avsevärt komma att försämra vyerna så att utsikten förloras. Eventuell markfyllnad kommer ytterligare påverka utsikten negativt, då det knappt är skillnad i marknivåer på ytan där eventuell ny fastighet kan tillkomma i förhållande till fastigheten Backeböl 9:7. Avverkning av grönska, träd och buskar

kommer avsevärt försämra miljön och därtill luften då det ökat kommer släppa igenom trafikavgaser från Värmdövägen/Gösta Ekmans väg. Träd och buskar ljuddämpar och kommer innebära ökade och starkt störande ljudnivåer om de tas bort. Om infart placeras till fastigheten från Gösta Ekmans väg kommer trafiken tillta, innebärande ökade avgaser och ljudnivåer. Placering av parkeringsplats behandlas ej i planförslaget, vilket är noterbart. Om flerfamiljshus uppförs tilltar miljöpåverkan till följd av ökad trafik till fastighet och därmed högre ljudnivå. Fastighetsägaren framför att enplanshus eller suterränghus bör vara de valbara alternativen för att bäst möjliggöra för eventuell tillkommande huvudbyggnad och fastighet att smälta in i befintlig miljö. Avslutningsvis nämns att nybyggnationen kommer innebära ett störande moment under en lång tidsperiod.

Planenhetens kommentar. I gällande detaljplan, detaljplan 20, anges att en våning och suterrängvåning får anordnas. Detta kan ge en nockhöjd motsvarande en tvåvåningsbebyggelse. Planenheten bedömer det rimligt att det för tillkommande fastigheter möjliggörs för en tvåvåningsbebyggelse. I gällande detaljplan, som fortsätter att gälla, regleras inte placering av parkeringsplatser för någon fastighet inom planområdet. Planändringen, som utgör ett tillägg till gällande detaljplan, föranleder ingen ny bedömning i det hänseendet.

Övriga inkomna synpunkter

4. **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.

Planenhetens kommentar. Planförslaget möjliggör att ytterligare två fastigheter kan bildas inom planområdet. Detta kan innebära en viss ökad biltrafik på Gösta Ekmans väg. 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, bedömer planenheten att den eventuellt ökade biltrafiken är rimlig att tåla.

Justeringar efter granskning

Synpunkterna i granskningen har föranlett följande justeringar av planförslaget:

- Kompletterande information om ersättning enligt 14 kap. PBL i planbeskrivningen
- Mindre redaktionella justeringar i planbeskrivningen

Planenheten

Nina Åman
Planchef

Ida Larsson
Planarkitekt