

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Mensättra 19:6, Storholmsvägen 5, i Boo

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden antar detaljplanen.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra att fastigheten Mensättra 19:6 kan delas in i två fastigheter. Respektive fastighet får inrymma ett friliggande bostadshus med högst två bostadslägenheter. Bostadshusen anpassas till den omgivande bebyggelsens villakaraktär genom bestämmelser som reglerar högsta nockhöjd, största byggnadsarea, takvinkel samt att vind inte får inredas.

Under granskningen har synpunkter inkommit från Lantmäterimyndigheten i Nacka samt ägarna till tre fastigheter utanför planområdet. Synpunkter under granskningen handlar bland annat om att förslaget till detaljplan innebär en för kraftig förtätning i området och att det blir möjligt att bygga många fler bostäder på de nya fastigheterna än vad gällande stadsplan möjliggör. Synpunkterna handlar även om att komplementbyggnader kan placeras för nära angränsande fastigheter samt att förslaget inte anses vara välbalanserat mellan olika intressenter i frågan. Synpunkterna medförde att planbeskrivningen förtydligades efter granskningen samt att minsta avstånd till fastighetsgräns för komplementbyggnad utökades.

Inför antagandet blev ärendet återremitterat för att huvudbyggnadernas utformning skulle anpassas till existerande bebyggelse inom den stadsplan fastigheten för närvarande tillhör. Efter att ärendet blev återremitterat har nockhöjden sänkts från 8,5 meter till 8,0 meter och en bestämmelse har lagts till om att vind inte får inredas. Sänkningen av nockhöjden medför att det endast går att uppföra två våningar vilket överensstämmer med bestämmelserna i befintlig stadsplan.

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

Ärendet

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra att fastigheten Mensättra 19:6 kan delas in i två fastigheter. Idag innehåller fastigheten ett mindre bostadshus med en lägenhet, men byggrätten är inte fullt utnyttjad. Respektive fastighet får enligt förslaget inrymma ett friliggande bostadshus med högst två bostadslägenheter. Bostadshusen anpassas till den omgivande bebyggelsens villakaraktär genom bestämmelser som reglerar högsta nockhöjd, största byggnadsarea, takvinkel samt att vind inte får inredas.

Fastighetsägaren inkom den 25 augusti 2015 med en begäran om planbesked för att möjliggöra uppförandet av ett mindre flerfamiljshus (stadsvilla/lägenhetsvilla) om 370 kvadratmeter byggnadsarea, motsvarande cirka 20 % av fastighetsstorleken, alternativt att möjliggöra delning av fastigheten. Planenhetens bedömning var att behovet av bostäder är stort i kommunen och att det därför är relevant att pröva möjligheten att ta fram en ny detaljplan som innebär en måttlig förtätning av bostäder inom aktuell fastighet. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om positivt planbesked den 9 december 2015 § 245.

Inför planuppdrag minskades exploateringsgraden och syftet med detaljplanen var att möjliggöra att fastigheten Mensättra 19:6 kan delas in i två fastigheter som vardera får inrymma ett friliggande bostadshus med högst två bostadslägenheter. I planarbetet skulle en lämplighetsbedömning göras avseende bland annat skala, exploateringsgrad och täthet för tillkommande bebyggelse inom fastigheten. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 26 september 2018 § 211.

Synpunkterna under samrådet handlade om att förslaget till detaljplan innebär en för kraftig förtätning i området, att de nya byggnaderna tillåts vara högre än övriga byggnader i området och att det blir möjligt att bygga ett flertal bostäder på de nya fastigheterna. Synpunkterna handlade även om att komplementbyggnader enbart ska få användas som garage samt att komplementbyggnaderna ska ha takvinkeln bestämd och att byggnaden ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Synpunkterna ledde till att planförslaget efter samråd kompletterades med en bestämmelse som reglerar komplementbyggnadernas takvinkel.

Under granskningen inkom synpunkter från Lantmäterimyndigheten i Nacka samt från ägarna till tre fastigheter utanför planområdet. Synpunkterna under granskningen handlade bland annat om att förslaget till detaljplan innebär en kraftig förtätning i området och att det blir möjligt att bygga många fler bostäder på de nya fastigheterna än vad gällande stadsplan möjliggör. Synpunkterna handlade även om att komplementbyggnader kan placeras för nära angränsande fastigheter samt att förslaget inte anses vara välbalanserat mellan olika intressenter i frågan. Synpunkterna ledde till att planbeskrivningen efter granskning förtydligades samt att minsta avstånd till fastighetsgräns för komplementbyggnad utökades.



Inför antagandet beslutade miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 18 mars 2020 § 50 att återremittera planförslaget. Återremissen syftade till att förslaget skulle ändras så att planens två huvudbyggnader vad gäller höjd och eventuellt takvinkel anpassas till existerande bebyggelse inom den stadsplan fastigheten för närvarande tillhör. Stadsplanens begränsning till två våningar och förbud mot inredd vind ska på lämpligt sätt framgå av de nya planbestämmelserna. Efter att ärendet blev återremitterat har nockhöjden sänkts från 8,5 meter till 8,0 meter och vind inte får inte längre inredas. Efter att ärendet blev återremitterat har nockhöjden sänkts från 8,5 meter till 8,0 meter och en bestämmelse har lagts till om att vind inte får inredas. Sänkningen av nockhöjden medför att det endast går att uppföra två våningar vilket överensstämmer med bestämmelserna i befintlig stadsplan.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte områden som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra betydande påverkan på miljön, natur- eller kulturvärden eller människors hälsa.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för detaljplanen. De miljöfrågor som har betydelse för projektet undersöks under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Möjliggörande av fler boende som rör sig i området kan öka upplevelsen av trygghet och verka brottsförebyggande.

Planarbetets bedrivande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade att påbörja planarbetet den 26 september 2018, §211.

Planförslaget har hanterats med standardförfarande. Förslaget var ute på samråd under september-oktober 2019 och ställdes ut på granskning under december 2019 till januari 2020.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren och belastar därmed inte kommunens ekonomi.

Konsekvenser för barn

Detaljplanens genomförande bedöms innebära positiva konsekvenser för barn eftersom det blir möjligt att skapa fler bostäder. Planförslaget kan innebära minskade ytor för lek och rekreation inom tomtmark men det kompenseras av en god närhet till skola, förskola och idrottsplatser med olika former av lekmöjligheter i närområdet.



Handlingar i ärendet

- Denna tjänsteskrivelse
- Granskningsutlåtande
- Plankarta
- Planbeskrivning

Angela Jonasson
Biträdande enhetschef
Planenheten

Felicia Liabäck Löwstett
Planarkitekt
Planenheten



Översikt över detaljplanarbetets kostnader

Tabellen nedan redovisar översiktligt de preliminära kostnaderna för planarbetet fram till antagandet

Aktivitet	Kostnad
Personalkostnader	325 000
Utredningar och underlag	22 000 (bullaerutredning)
Grundkarta	10 000
Fastighetsförteckning	3 000
Preliminär plankostnad fram till antagande	360 000