

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

2020-02-28
Reviderat 2020-04-24
Dnr MSN 2018/46
Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

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

Sammanfattning

Planområdet utgörs av fastigheten Mensättra 19:6 som är belägen på Storholmsvägen 5 i Boo. Fastigheten Mensättra 19:6 är i privat ägo. Fastigheten är bebyggd med ett fristående enbostadshus som planeras att rivas. Mensättra 19:6 omfattas av stadsplan S 283 samt fastighetsplan för del av kvarteret Monsunen. I fastighetsplanen tillåts inte Mensättra 19:6 styckas.

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. Bostadshuset anpassas till den omgivande bebyggelsens villakarakter genom bestämmelser som reglerar högsta nockhöjd, största byggnadsarea, takvinkel samt att vind inte får inredas.

Under granskningen inkom synpunkter från Lantmäterimyndigheten i Nacka samt ägarna till tre fastigheter utanför planområdet. Synpunkterna under granskningen handlade 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 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 har förtydligats och minsta avstånd till fastighetsgräns för komplementbyggnad har utökats.

Inför antagande blev ärendet återremitterat med syftet att ändra planförslaget för att anpassa huvudbyggnadernas utformning till existerande bebyggelse inom den stadsplan fastigheten för närvarande tillhör. Efter att ärendet blev återremitterat har nockhöjden sänkts och vind får inte längre inredas.

Planenheten har förklarat sina ställningstaganden i kommentarerna.

Planenheten gör bedömningen att detaljplanen är av begränsad omfattning, saknar större allmänintresse och inte innebär betydande miljöpåverkan.

Planförslagets syfte och innehåll

Planområdet utgörs av fastigheten Mensättra 19:6 som är belägen på Storholmsvägen 5 i Boo. Planområdet angränsar till Mensättravägen i nordöst och i övrigt till privatägda fastigheter med permanentbebodda villor. Planområdets areal är 1849 kvadratmeter. Fastigheten Mensättra 19:6 är i privat ägo. Fastigheten är bebyggd med ett fristående enbostadshus som planeras att rivas. Mensättra 19:6 omfattas av stadsplan S 283 samt fastighetsplan för del av kvarteret Monsunen. I fastighetsplanen tilläts inte Mensättra 19:6 styckas.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra att fastigheten Mensättra 19:6 kan delas in i två fastigheter. Planförslaget anger en minsta fastighetsstorlek på 800 kvadratmeter. Respektive fastighet får inrymma ett friliggande bostadshus med högst två bostadslägenheter. Bostadshusen anpassas till den omgivande bebyggelsens villakarakter genom bestämmelser som reglerar högsta nockhöjd, största byggnadsarea, takvinkel samt att vind inte får inredas.

Planenheten gör bedömningen att detaljplanen är av begränsad omfattning, saknar större allmänintresse och inte innebär betydande miljöpåverkan.

Bakgrund

Beslut om att skicka ut förslaget på granskning fattades av biträdande planchef på delegation den 5 december 2019. Granskningstiden varade från den 10 december 2019 till och med den 14 januari 2020, sammanlagt fem veckor. Inför antagandet blev ärendet återremitterat den 18 mars 2020 § 50 med syftet att ändra planförslaget för att anpassa huvudbyggnadernas utformning till existerande bebyggelse inom den stadsplan fastigheten för närvarande tillhör.

Planförslaget var utsänt på samråd mellan den 16 september 2019 till och med 7 oktober 2019. Inkomna synpunkter från samrådet sammanfattades och bemöttes i en samrådsredogörelse, daterad 5 december 2019.

Synpunkterna under samrådet handlade också 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.

Yttranden under granskning

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen
- Skanova

- Vattenfall Eldistribution
- Södertörns brandförsvärsförbund

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Lantmäterimyndigheten i Nacka Kommun

Synpunkter har även inkommit från ägarna till tre stycken fastigheter utanför planområdet.

Inkomna synpunkter

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

Återkommande synpunkter

1. Exploatering och förtätning

Planenhetens kommentar: I planförslaget anpassas bostadshuset till den omgivande bebyggelsens villakarakter genom bestämmelser som reglerar fastighetsstorlek, byggnadsvolym och placering.

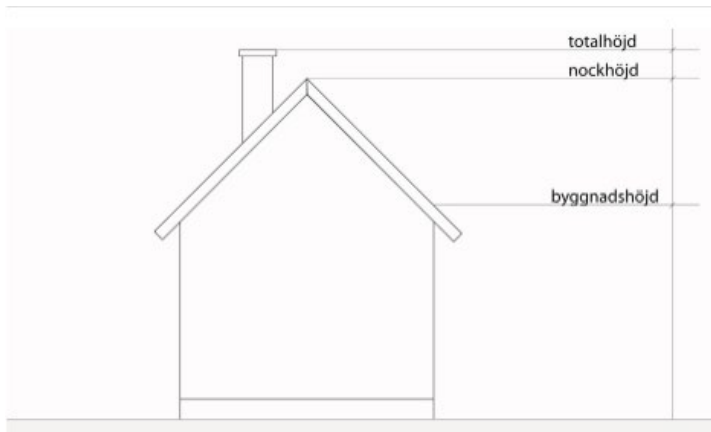
Fastighetsarean för Mensättra 19:6 är idag 1 849 kvadratmeter. När den delas till två fastigheter blir respektive fastighet mellan 800–1 049 kvadratmeter, vilket är en storlek som är vanligt förekommande inom området. Flera fastigheter i närområdet har mindre area än 800 kvadratmeter. Angränsande fastigheter har en fastighetsstorlek som varierar från cirka 800–1 600 kvadratmeter.



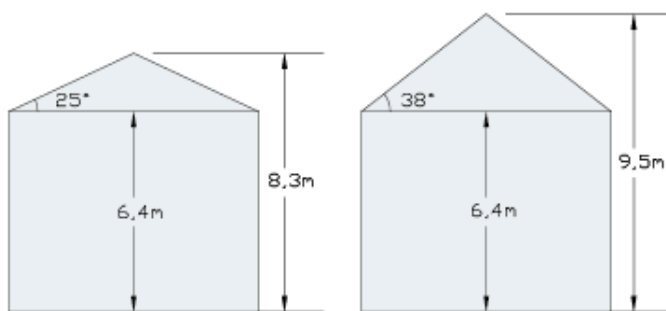
Figur 1. Fastigheters storlek i kvadratmeter i området. Röd markering visar planområdet, Mensättra 19:6.

Den föreslagna höjden på byggnaden är jämförbar med den begränsning i höjd som gäller i stadsplanen. Stadsplanen anger att tillåten byggnadshöjd är 6,4 meter för huvudbyggnad i två våningar respektive 4,6 meter för huvudbyggnad i en våning. Idag begränsas vanligtvis

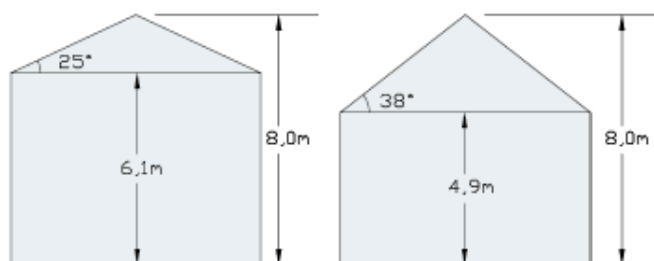
byggnaders höjd med nockhöjd och en takvinkel. Enligt förslaget är den högsta tillåtna nockhöjden 8,0 meter, med taklutning mellan 25–38 grader. Nockhöjden 8,0 meter motsvarar en byggnadshöjd på 4,9–6,1 meter om huvudbyggnaden är 8 meter bred.



Figur 2. Höjder på byggnader, illustration från Boverket (2020)



Figur 3. Exempel på husvolymen enligt stadsplanen med en byggnadshöjd reglerad till 6,4 meter om huset är 8 meter brett.



Figur 4. Exempel på husvolymen enligt planförslaget med en nockhöjd reglerad till 8,0 meter om huset är 8 meter brett.

Förslaget till detaljplan medger en marginell ökning av exploateringen per fastighet då byggrätten ökas till 120 kvadratmeter för huvudbyggnad med en nockhöjd på 8,0 meter. De innebär att de nya fastigheterna med fastighetsarea mellan 800–1 049 kvadratmeter har 120 kvadratmeter byggrätt för huvudbyggnad och 40 kvadratmeter för

komplementbyggnader. Vilken innebär att mellan en femtedel till en sjundedel av fastighetsarean kan bebyggas.

I den stadsplan som gäller för området idag är byggrätten för huvudbyggnaden 160 kvadratmeter för envåningsbyggnad och 110 kvadratmeter för tvåvåningsbyggnad. En femtedel av fastigheten får bebyggas om huvudbyggnaden uppförs i en våning och högst en sjättedel om huvudbyggnaden uppförs i två våningar.

2. Komplementbyggnaders placering

Planenhetens kommentar: Bestämmelsen om minsta avstånd till fastighetsgräns för komplementbyggnad har utökats. Komplementbyggnader ska placeras minst 3 meter från fastighetsgräns och får efter grannens godkännande placeras närmare, dock minst 1 meter från fastighetsgräns.

Förslaget till detaljplan har fortsatt samma utsträckning av den punktprickade marken som stadsplanen. Punktprickad mark reglerar mark som inte får förses med byggnad i nordost mot Mensättravägen och i sydväst mot fastigheten Mensättra 19:3 och 19:4 samt i väst mot fastigheten Mensättra 19:5.

3. Enskilda intressen

Planenhetens kommentar: Planenheten bedömer att en fastighet med en area på minst 800 kvadratmeter är möjlig att bebygga för bostadsändamål. I planförslaget anpassas bostadshusen till den omgivande bebyggelsens villakaraktär genom bestämmelser som reglerar byggnadsvolym och placering och innebär en liten förändring i jämförelse med vad gällande plan medger. Kommunen bedömer att det blir en liten påverkan genom att fastigheten delas i två men att det inte innebär en betydande olägenhet för angränsande fastigheter.

I en avvägning mellan det enskilda intresset att inte få ny bebyggelse i anslutning till sin fastighet och det enskilda intresset att kunna utveckla sin fastighet bedömer planenheten att intresset att kunna utveckla sin fastighet väger tyngre då påverkan inte anses innebära en betydande olägenhet för omkringliggande fastigheter.

Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

1. **Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun** anser att minsta fastighetsstorlek bör anges med bestämmelsen d och finnas med i plankartan. Bestämmelse för utfartsförbud kan med fördel ange om det gäller endast fordonstrafik eller även annan passage så som fotgängare. Det bör framgå hur u-området ska genomföras och vilka ekonomiska konsekvenser det kan innebära. Då Mensättra 19:6 belastas av ett avtalsservitut berörande vattenledning bör det framgå var servitutet är lokaliserat och hur det kommer att behandlas när planen genomförs. I planbeskrivningen står det att bestämning av fastighetsgränser möjliggörs när detaljplanen vunnit laga kraft. Det är möjligt att detta blandas ihop med fastighetsbestämning, som är en förrättningsåtgärd som utförs när en fastighetsgräns läge är osäkert. Fastighetsbestämning kan utföras innan detaljplanen vunnit laga kraft. Om

skrivningen i planbeskrivningen syftar på att den tillkommande fastigheten inte kan bildas innan detaljplanen vunnit laga kraft kan skrivningen med fördel omformuleras. Lantmäterimyndigheten har inte heller vid granskningen tagit del av fastighetsförteckningen.

Planenhetens kommentar. På plankartan finns bestämmelse om att minsta fastighetsstorlek är 800 kvadratmeter och bestämmelsen gäller inom hela planområdet. Planförslaget har förtydligats avseende att utfartsförbudet gäller fordonstrafik. U-områdets utförande har förtydligats i planbeskrivningen. Servitutets lokalisering och genomförande har förtydligats. Formuleringen angående bestämning av fastighetsgränser har justerats.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare utanför planområdet

2. **Ägaren till fastigheten Mensättra 19:3** anser att fastigheten Mensättra 19:6 kommer att förtätas och att den förändrade detaljplanen kommer att förändra områdets karaktär väsentligt.

Ägaren menar att planförslaget förbiser storleken på fastigheter och bebyggelse som ligger i direkt anslutning till Mensättra 19:6 och att en förtätning som tillåter en minsta fastighetsstorlek på 800 kvadratmeter inte är baserad på en rättvis beräkning. Fastighetsägare menar att en genomsnittlig beräkning av nuvarande exploatering per fastighet i direkt anslutande fastigheter jämfört med planförslaget skulle visa att det inte handlar om en måttlig förtätning. Fastighetsägaren yrkar därmed att planförslaget ska följa stadsplan S283 även efter styckning.

Fastighetsägaren har invändningar mot att komplementbyggnad får uppföras en meter från fastighetsgräns utan grannens medgivande. Fastighetsägaren yrkar att komplementbyggnad inte ska få uppföras närmare än 4,5 meter från fastighetsgräns.

Fastighetsägaren anser att detaljplanen kommer att förändra områdets karaktär. Utöver den förtätning som förslaget innebär leder den också till en ökning av antalet boende. Enligt förslaget kan tre bostäder inrymmas per fastighet. Det skulle ge en ökad täthet från en familj till sex familjer, vilket ger en ökning på 500%. En sådan ökning kan inte anses vara måttlig. Att låta uppföra tre bostäder skulle förändra områdets karaktär och bebyggelsestruktur väsentligt.

Planförslaget med tre bostadshus tyder på att fastighetsägaren till Mensättra 19:6 har för avsikt att bilda bostadsrättsförening samt saluföra de nybyggda fastigheterna i form av bostadsrätter. Det är ett klart avsteg från områdets karaktär då den boendeformen inte finns inom villaområdet.

Fastighetsägaren anser att planförslaget inte kan ses som ett välbalanserat förslag mellan de olika intressenterna i frågan. Fastighetsägare yrkar därför att planenheten ska hörsamma bägge sidors krav och synpunkter och revidera förslaget därefter.

Planenhetens kommentar. Se under rubriken ”Återkommande synpunkter. Angående exploatering och förtätning se punkt 1. Angående komplementbyggnaders placering se punkt 2. Angående enskilda intressen se punkt 3.

Planförslaget utgår från gällande stadsplan och användning av bygglovsbefriade åtgärder (attefall) och inte den bebyggelse som finns på fastigheten idag. Med gällande stadsplan och användande av bygglovsfria åtgärder (attefall) är det möjligt att uppföra tre bostäder per fastighet i området redan idag. Planförslaget möjliggör att fastigheten Mensättra 19:6 kan styckas av för att medge ytterligare en villatomt. Totalt på respektive fastighet kan det finnas högst tre bostadslägenheter, det vill säga sammanlagt högst sex bostäder inom den yta som idag utgörs av fastigheten Mensättra 19:6. Vilket är en ökning med 100%. Planenheten bedömer att en fastighet med en area på minst 800 kvadratmeter är möjlig att bebygga för bostadsändamål.

Möjligheten att bilda bostadsrätt är inget som regleras i detaljplanen.

3. **Ägaren till fastigheten Mensättra 19:5** anser att planuppdraget (MSN 2018/46) inte stämmer överens med planförslaget då det i uppdraget inte nämns att nya planbestämmelser för fastigheten ska utredas eller föreslås. Ägaren anser att nuvarande bestämmelser ska fortsätta gälla. Ägaren anser att planförslaget avviker för mycket i jämförelse mot gällande stadsplan samt att det är oacceptabelt att ge möjlighet till överexploatering.

Ägaren anser att anpassning till omgivande villabebyggelse inte har skett i tillräcklig utsträckning – istället har anpassning skett till byggarens önskemål i alltför stor utsträckning.

Ägaren menar att med föreslagna planbestämmelser skulle byggrätten resultera i bostadsområdets största bostadshus och komma att avvika mycket oproportionerligt till befintlig bebyggelsestruktur. Förslaget är inte acceptabelt på grund av alltför stora avvikelser emot gällande planbestämmelser och vad alla övriga småhusbyggare i området haft och har att inrätta sig efter – likaprincipen struntar kommunens handläggare helt i.

Ägaren anser att den föreslagna bestämmelsen att komplementbyggnader ska placeras minst en meter från fastighetsgräns inte kan accepteras av angränsande fastigheter. Förslaget berör angränsande fastigheter alltför generellt och innebär en oacceptabel inskränkning och försämring jämfört med nuvarande förhållanden. Vidare anser ägaren att det inte är rätt att bygga en meter från kommunal väg, vilket ägaren menar att förslaget skulle innebära.

Fastighetsägaren anser att kommunen inte bör ”räkna in” kompletteringsregler och attefallsåtgärder i sitt beslut för en särskild detaljplan, till exempel 8,5 meter nockhöjd och 120 kvadratmeter byggyta. Vid tidigare styckningar inom området har befintlig stadsplan fått gälla för de avstyckade tomterna och det har då accepterats av grannar– varför gör kommunen avsteg och särbehandlar just denna fastighetsägare?

Eftersom kommunen inte längre beviljar ”ringa avvikelse” så är det inte rätt att ge motsvarande större byggrätt än vad som gäller i befintlig plan. Alltså ska det inte

beviljas en byggnadsarea om 120 kvadratmeter och nockhöjd 8,5 meter då det inte tillåts i gällande plan, som bara tillåter två våningar vid 110 kvadratmeter byggyta.

Ägaren till Mensättra 19:6 har inte för avsikt att bosätta sig på fastigheten, utan ser en möjlighet att överexploatera en tomt i ett befintligt och väl harmoniserat bostadsområde för att få kunna bygga så många bostadsrätter som möjligt.

Angöringen till fastigheten görs via ett vägservitut över Mensättra 19:5. Servitutet ger rätt för angöring till ett enbostadshus på fastigheten 19:6. Skulle fastigheten Mensättra 19:6 bebyggas med annat än ett enbostadshus (förutom med bygglovbefriade åtgärder) är avsikten med servitutet förändrat och angöring bör då ske inom den egna fastighetens gränser. Det är inga problem eftersom fastigheten har egen angöring till kommunal väg.

Planenhetens kommentar: Se under rubriken ”Återkommande synpunkter”. Angående exploatering och förtätning se punkt 1. Angående komplementbyggnaders placering se punkt 2. Angående enskilda intressen se punkt 3.

I planuppdraget beskrivs syftet som möjliggör delning av fastigheten för en-/tvåbostadshus och att en lämplighetsbedömning ska göras avseende skala, exploateringsgrad och täthet för tillkommande bebyggelse inom fastigheten. För att möjliggöra en delning av fastigheten samt bedöma lämplig skala, exploateringsgrad och täthet har nya planbestämmelser tagits fram samt att befintliga planbestämmelser har tolkats om enligt aktuella råd och föreskrifter. Att ta fram nya planbestämmelser för fastigheten är inom planuppdraget och kan förväntas när en ny detaljplan tas fram.

Planenheten noterar synpunkt angående servitutet på ägarens fastighet. Befintligt servitut gäller för endast en fastighet. Vid delning av fastigheten Mensättra 19:6 föreslås angöring för en av de tillkommande fastigheterna ske via gatumark som angränsar till fastigheten i den sydvästra delen av planområdet. Servitutet för in- och utfart kommer därmed även fortsättningsvis endast nyttjas av en fastighet.

- 4. Ägaren till fastigheten Mensättra 19:8** anser att fastigheten Mensättra 19:6 inte ska tillåtas att styckas och att det befintliga styckningsförbudet ska kvarstå. Fastighetsägaren menar att detaljplanen reglerar rättigheter och skyldigheter mellan markägare och kommun men även mellan markägare och att en detaljplans syfte ska vara förutsägbart. Tidigare fastighetsägare nekades att stycka fastigheten med hänvisning till styckningsförbudet. Fastighetsägaren menar på att styckningsförbudet finns av en anledning och önskar svar varför det lades ett styckningsförbud på fastigheten Mensättra 19:6 och på vilket sätt förhållandena nu ändrats så att fastigheten nu anses vara styckningsbar.

Fastighetsägaren menar att nuvarande ägare till Mensättra 19:6 köpte fastigheten väl medveten om rådande styckningsförbud och endast har ekonomiska intressen av att kommunen ändrar detaljplanen då den köptes för att exploateras, vilket ägaren till Mensättra 19:6 har gjort vid flertalet tillfällen i andra områden. Fastighetsägaren anser att detta talar emot att ägaren till Mensättra 19:6 intresse väger tyngre än ägare till angränsade fastigheter.

Fastighetsägaren önskar att planenheten redovisar på vilka objektiva grunder de kommit fram till att fastighetsägarens intressen väger tyngre än ägare till angränsande fastigheters enskilda intressen och om det finns någon praxis som styrker detta ställningstagande.

Ägaren anser att förslaget som är en fördubbling av antalet byggnader och bostäder medför en större insyn samt att hus och uteplats kommer att hamna i skugga sena eftermiddagar och kvällar. Vilket kommer att sänka värdet på fastigheten Mensättra 19:8. Ägaren menar att en fördubbling av antalet byggnader inte kan anses innebära en marginell påverkan på ägarens fastighet och anser att planenhetens bedömning är felaktig. Ägaren önskar att planenheten preciserar hur mycket värdet på ägarens fastighet kan sjunka för att det fortfarande kan anses vara en marginell påverkan. Ägaren önskar veta hur enskilda intresse ska tillvaratas och av vem, om det visar sig att ägarens fastighet sjunker i värde på grund av ändringen i detaljplanen, trots planenhetens bedömning att värdet inte ska påverkas.

Planenhetens kommentar: Se under rubriken återkommande synpunkter. Angående exploatering och förtätning se punkt 1. Angående enskilda intressen se punkt 3.

En detaljplans syfte är att reglera hur den fysiska miljön ska förändras eller bevaras inom ett begränsat område. En detaljplan gäller till dess den ändras eller upphävs. En detaljplan kan ändras efter genomförandetidens utgång. Fastigheten omfattas av stadsplan 283 som fastställdes 1978 och genomförandetiden gick ut 1987.

Sökanden inkom under 2013 med en ansökan om planändring (för att möjliggöra styckning av fastigheten) och fick då avslag på denna eftersom kommunens dåvarande riktlinjer inte tillät planändring av enskilda fastigheter för småhusändamål för en fastighet i taget. Från och med november 2015 tillämpar kommunen reviderade riktlinjer gällande planändring av enskilda fastigheter för småhusändamål. Enligt detta tillägg innebär det att fastigheter för småhusändamål kan planläggas för en enskild fastighet om det inte är sannolikt att en planändring kommer att göras för ett större område inom överskådlig tid och om förändringen anses lämplig. Att göra bedömningar om en planläggning är lämplig eller inte grundas på de förutsättning/förslag som gäller i de aktuella fallen, i förhållande till hur kommunens inriktning sett ut. Motiveringar framgår av de beslut om planbesked som fattats av miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

Vad gäller påverkan i form av skuggning och insyn för fastigheten Mensättra 19:8 bedömer planenheten att det blir en liten påverkan genom att fastigheten delas i två men att den inte innebär en betydande olägenhet. I planförslaget anpassas bostadshuset till den omgivande bebyggelsens villakarakter genom bestämmelser som reglerar byggnadsvolym och placering.

Justeringar efter granskning

Synpunkterna i granskningen och återremissen har föranlett följande justeringar av planförslaget:

- Minsta avstånd till fastighetsgräns för komplementbyggnad har utökats.

- Nockhöjden har sänkts från 8,5 meter till 8,0 meter.
- Vind får inte inredas.
- Planbestämmelsen som reglerar utfartsförbud mot Mensättravägen har förtydligats att det gäller fordonstrafik.
- U-områdets utförande har förtydligats.
- Servitutets lokalisering och genomförande har förtydligats.
- Formuleringen angående bestämning av fastighetsgränser har justerats.

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Felicia Liabäck Löwstett
Planarkitekt