

GRANSKNINGSUTLÅTANDE 2

2018-07-24

Dnr MSN 2017/8
Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

GRANSKNINGSUTLÅTANDE 2

Detaljplan för fastigheten Rösunda 9:14 och del av fastigheten Rösunda 9:15, Ringvägen 44, i Saltsjöbaden, Nacka kommun

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra avstyckning av fastigheten Rösunda 9:14 och att ge byggrätt för ett enbostadshus med komplementbyggnad på den avstyckade delen. Strandskydd upphävs inom planområdet med motivet att fastigheten utgörs av redan ianspråktagen tomt. Planförslaget möjliggör två komplementbyggnader i anslutning till Ringvägen. Markanvändningen för befintlig infart till fastigheten Rösunda 9:14 ändras från allmän plats park eller plantering till allmän plats gata.

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

Under granskning 2 inkom synpunkter från ägarna till två stycken av planrådets angränsande fastigheter. Ägaren av fastigheten Rösunda 9:23 har synpunkter på exploateringsgraden, möjliggörandet av källare, samt komplementbyggnadernas avstånd till tomtgräns. Ägarna av fastigheten Rösunda 9:12 har synpunkter på möjliggörandet av källare.

Planförslagets syfte och innehåll

Detaljplanen syftar till att möjliggöra avstyckning av fastigheten Rösunda 9:14 och att ge byggrätt för ett enbostadshus med komplementbyggnad på den avstyckade delen. Strandskydd upphävs inom planområdet med motivet att fastigheten utgörs av redan ianspråktagen tomt. Planförslaget möjliggör två komplementbyggnader i anslutning till Ringvägen. Fastigheten är utpekad i Nackas kulturmiljöprogram. Med anledning av de negativa konsekvenser förtätningen innebär för kulturmiljön är det betydelsefullt att nya byggnader uppförs på ett kvalitativt, anpassat och ett för miljön varsamt sätt. Detta säkerställs genom att befintlig huvudbyggnad omfattas av en skyddsbestämmelse samt tillkommande bebyggelse förses med hänsynsbestämmelser avseende utformning. Högst en

bostadslägenhet får finnas i tillkommande huvudbyggnad. Markanvändningen för befintlig infart till fastigheten Rösunda 9:14 ändras från allmän plats park eller plantering till allmän plats gata.

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

Bakgrund

Beslut om att skicka ut förslaget på granskning fattades av tillförordnad planchef på delegation den 21 maj 2018. Granskningstiden varade mellan den 23 maj 2018 och den 7 juni 2018. Inkomna synpunkter under den första granskningen föranledde att planområdet utökades och att markanvändningen för aktuell utökning ändrades till allmän plats gata. Källarförbudet för tillkommande huvudbyggnad togs bort efter miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut den 20 juni 2018, § 147. Ändringarna av planförslaget har föranlett en andra granskning. Beslut om att skicka ut förslaget på en andra granskning fattades av tillförordnad planchef på delegation den 3 juli 2018. Granskningstiden varade mellan den 5 juli 2018 och den 23 juli 2018, sammanlagt 18 dagar.

Yttranden under granskning 2

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen

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.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare utanför planområdet

1. **Ägaren till fastigheten Rösunda 9:23** anser att planförslaget möjliggör för många hus på liten tomt, att borttagandet av källarförbudet kommer innebära att tomten ser ännu mer bebyggd ut, samt att garagen kommer för nära tomtgräns.

Planenhetens kommentar. Enligt tidigare förslag infördes källarförbud för att minska risken för eventuella fuktskador. I det reviderade planförslaget möjliggörs nu källare efter särskilda krav (vattentät konstruktion). Att källare möjliggörs innebär att tillkommande huvudbyggnad kan bebyggas med ytterligare 95 kvadratmeter. Byggnadens synliga volym bedöms dock inte kunna bli större än vad som möjliggjordes i tidigare planförslag. Högsta tillåtna nockhöjd och största tillåtna byggnadsarea, det vill säga byggnadens fotavtryck, har inte ändrats. Dessutom tillåts högst en bostadslägenhet i tillkommande huvudbyggnad. Mot bakgrund av detta bedömer planenheten att möjliggörande av källare i tillkommande huvudbyggnad inte innebär en betydande olägenhet.

Planenheten bedömer att avståndet från komplementbyggnader till fastighetsgräns är rimligt då de gränsar mot allmän plats och skaftdelen av fastigheten Rösunda 9:23 och då det i

området finns flera komplementbyggnader uppförda i direkt anslutning till fastighetsgräns. Det bedöms även motiverat för att möjliggöra infart till garagen på egen fastighet. Planenheten bedömer exploateringsgraden rimlig i förhållande till omkringliggande bebyggelse.

2. **Ägarna till fastigheten Rösunda 9:12** anser att borttagandet av källarförbudet kommer att innebära att utnyttjandegraden av den tillkommande fastigheten kommer att öka. Fastighetsägarna kan inte acceptera den tänkta exploateringen.

Planenhetens kommentar. Källarförbud föreslogs i tidigare förslag för att minska risken för eventuella fuktskador. Enligt reviderat planförslag möjliggörs källare med vattentät konstruktion. Ett möjliggörande av källare innebär att tillkommande huvudbyggnad kan bebyggas med ytterligare 95 kvadratmeter. Planenheten bedömer dock att byggnadens synliga volym inte kommer att påverkas. Den synliga byggnadsvolymen bedöms inte kunna bli större än vad som möjliggjordes i tidigare planförslag. Högsta tillåtna nockhöjd och största tillåtna byggnadsarea, det vill säga byggnadens fotavtryck, har inte ändrats. Dessutom tillåts högst en bostadslägenhet i tillkommande huvudbyggnad. Mot bakgrund av detta bedömer planenheten att möjliggörande av källare i tillkommande huvudbyggnad inte innebär en betydande olägenhet.

Justeringar efter granskning 2

Planförslaget har inte justerats efter granskningen.

Planenheten

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef

Ida Larsson
Planarkitekt