

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE

2018-07-02

Dnr MSN 2017/8  
Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE

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

Under granskningen inkom synpunkter från ägarna av två angränsande fastigheter. Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun framförde synpunkter på att fastigheten Rösunda 9:14 har utfart över allmän plats park eller plantering. Nacka Energi AB informerade att varje fastighet måste försörjas från varsin separat elnätsanslutning. Länsstyrelsen och Nacka vatten och avfall AB hade inget att erinra. Inkomna synpunkter har föranlett att planområdet utökats och inkluderar området i stadsplan 279 som utgör infart till fastigheten Rösunda 9:14. Markanvändningen allmän plats park eller plantering som gäller för det aktuella området har i detaljplaneförslaget ändrats till allmän plats gata. Källarförbudet för tillkommande huvudbyggnad har tagits bort efter miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut den 20 juni 2018, § 147.

#### 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.

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, sammanlagt 15 dagar. Under granskningstiden fanns planhandlingarna tillgängliga i utställningshallen i Nacka stadshus, Granitvägen 15 och på Nacka kommuns webbplats.

En samrådsredogörelse har upprättats den 22 maj 2018.

## Yttranden under granskning

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen
- Nacka vatten och avfall AB

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Lantmäterimyndigheten i Nacka
- Nacka Energi 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.

### Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

1. **Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun** informerar att fastigheten Rösunda 9:14 har utfart över allmän plats park eller plantering i gällande stadsplan 279. Lantmäterimyndigheten framhåller att det är tveksamt om det går att nybilda en fastighet som ska ha utfart på allmän plats park/plantering. Lantmäterimyndigheten menar att området för utfarten därför bör ingå i den nya detaljplanen och planeras som allmän plats gata.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten noterar informationen och ändrar planförslaget enligt följande: planområdet utökas till att omfatta området som utgör infart till fastigheten Rösunda 9:14, som ligger på fastigheten Rösunda 9:15. Ett något större område än det som idag används som infart föreslås ändras till allmän plats gata, för att möjliggöra en justering av infarten i syfte att skapa en bättre angöring till fastigheten. Markanvändningen ändras för cirka 65 kvadratmeter av det tillkommande området från allmän plats park eller plantering till markanvändningen allmän plats gata.

2. **Nacka Energi AB** informerar att det inom planområdet finns en elservis som försörjer befintlig byggnad. Vid avstyckning av fastigheten Rösunda 9:14 måste elkabeln flyttas till planerad gemensam infart/servitut från Ringvägen. Varje fastighet måste försörjas från varsin separat elnätsanslutning. Flyttning eller ändring av befintliga anläggningar såsom kablar, transformatorstationer och tillfälliga anläggningar som byggström bekostas av exploatören. Beställning ska ske skriftligt i god tid.

*Planenhetens kommentar:* Planenheten noterar informationen. Fastighetsägaren ansvarar för att det sker.

### **Inkomna synpunkter från fastighetsägare utanför planområdet**

3. **Ägarna till fastigheten Rösunda 9:12** anser att den föreslagna detaljplanen är i strid med den övergripande strukturen i området och att den mindre tomten som möjliggörs genom detaljplanen inte kommer göra det möjligt att individuellt placera huvudbyggnaden eftersom tomten är liten. Fastighetsägarna menar att detaljplaneplanförslaget är ett nytt inslag och att den tänkta handläggningen av planförslaget inte är förenlig med plan- och bygglagen. De anser att det inte är miljö- och stadsbyggnadsnämnden som kan anta en sådan här detaljplan. Fastighetsägarna motsätter sig att ytterligare en huvudbyggnad möjliggörs. Fastighetsägarna menar att komplementbyggnaderna placerade på den tilltänkta mindre fastigheten kan liknas vid grindstugor vilket inte är kännetecknande för området. Genom detta förändras områdets struktur och ett nytt inslag införs. Placeringen av dessa, cirka 1 meter från fastighetsgräns, anses av fastighetsägarna vara för nära deras fastighet och ska inte tillåtas. Fastighetsägarna anser att detaljplanen inte ska antas. De framhåller avslutningsvis att detaljplaneförslaget innebär en högre exploateringsgrad än vad som tillåts på omkringliggande fastigheter. Fastighetsägarna har en större fastighet med en lägre exploateringsgrad än vad som möjliggörs för fastigheten Rösunda 9:14 i detaljplaneförslaget.

*Planenhetens kommentar:* Detaljplaneförslaget innebär att en befintlig, historiskt sett avläsbar struktur i området med framträdande enskilda huskroppar på stora naturtomter frångås genom att minsta tomtstorlek föreslås till 900 kvadratmeter och genom att komplementbyggnader, liknande grindstugor, möjliggörs mot Ringvägen. Fastigheten ligger inom ett område som är utpekad i kommunens kulturmiljöprogram, och detaljplaneförslaget innebär genom detta avsteg negativa konsekvenser på kulturhistoriska värden. För att begränsa de negativa konsekvenserna på de kulturhistoriska värdena föreslås den tillkommande huvudbyggnaden storleksmässigt få en underordnad roll i jämförelse med den befintliga huvudbyggnaden. Dessutom föreslås utformningsbestämmelser för tillkommande huvudbyggnad och för tillkommande komplementbyggnader. Planenheten bedömer att de föreslagna begränsningarna i byggrätt samt hänsyn- och skyddsbestämmelserna innebär att påverkan på kulturmiljövärdena blir acceptabla. Planenheten bedömer exploateringsgraden rimlig i förhållande till omkringliggande bebyggelse.

Detaljplaneförslaget har hanterats med ett så kallat standardförfarande som regleras i plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap 7 §. Ett standardförfarande kan tillämpas om detaljplaneförslaget är förenligt med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, samt inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Kommunen bedömer att standardförfarande kan tillämpas. Plan- och bygglagen anger att det normalt sett är kommunfullmäktige som antar detaljplaner. Plan- och bygglagen anger dock även att om detaljplanen saknar principiell betydelse eller inte är av stor vikt kan beslutet delegeras till kommunstyrelsen eller byggnadsnämnden. I Nacka är sådana beslut delegerade till miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Kommunen bedömer att aktuell detaljplan saknar principiell betydelse och inte är av stor vikt och därmed kan antas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

4. **Ägaren till fastigheten Rösunda 9:23** anser att det är konstigt att få bygglov på en så liten tomtarea eftersom tomterna i området är mycket större än så och att då dessutom få bygga både huvudbyggnad och två grindstugor/garage på så liten tomt är helt ofattbart. Fastighetsägaren anser att det blir väldigt mycket hus på en liten tomt, vilket fastighetsägaren menar förstör hela bilden i området. Fastighetsägaren anser att det är väldigt konstigt att tillåta komplementbyggnader 1 meter från fastighetsgräns för att tillgodose den nya bebyggelsen på tomten som egentligen inte får plats eller passar in i omgivningen utan att ta hänsyn till grannarnas synpunkter. Fastighetsägaren framhåller avslutningsvis att det inte kan vara meningen att alla planer ändras för att tillgodose byggnader som egentligen inte får plats eller passar in på lämpligt sätt.

**Planenhetens kommentar.** Planenheten bedömer exploateringsgraden rimlig i förhållande till omkringliggande bebyggelse. Förslaget innebär ingen skillnad i största tillåtna byggrätt för komplementbyggnad per fastighet, som enligt gällande plan är 30 kvadratmeter. Efter inkomna synpunkter under samrådet ändrades planförslaget bland annat genom att största tillåtna byggnadsarea för tillkommande huvudbyggnad minskades något och en bestämmelse om att högst en bostadslägenhet får finnas i tillkommande huvudbyggnad infördes. För att möjliggöra infart till garagen på egen fastighet, och då det i området finns flera komplementbyggnader uppförda i direkt anslutning till fastighetsgräns samt då komplementbyggnaderna gränsar mot allmän plats och skaftdelen av fastigheten Rösunda 9:23 bedöms avståndet om 1 meter till fastighetsgräns rimligt.

## Ändringar efter granskning

Inkomna synpunkter har föranlett att planområdet utökats och inkluderar området i stadsplan 279 som utgör infart till fastigheten Rösunda 9:14. Ett något större område än det som idag används som infart föreslås ändras till allmän plats gata, för att möjliggöra en justering av infarten i syfte att skapa en bättre anslutning till fastigheten. Markanvändningen allmän plats park eller plantering som gäller för det aktuella området har i detaljplaneförslaget ändrats till allmän plats gata. Källarförbudet för tillkommande huvudbyggnad har tagits bort efter miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut den 20 juni 2018, § 147.

Planenheten



Angela Jonasson  
Tillförordnad planchef

Ida Larsson  
Planarkitekt