

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 samt takvinkel.

Under granskningen har synpunkter inkommit från Lantmäterimyndigheten i Nacka samt ägarna till tre stycken 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 har lett till att planbeskrivningen efter granskning har förtydligats och minsta avstånd till fastighetsgräns för komplementbyggnad har utökats.

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 villakarakter genom bestämmelser som reglerar högsta nockhöjd, största byggnadsarea samt takvinkel.

Under granskningen har synpunkter inkommit från Lantmäterimyndigheten i Nacka samt från ägarna till tre stycken fastigheter utanför planområdet. Synpunkter under granskningen handlar 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 handlar även om att komplementbyggnader kan placeras för nära angränsande fastigheter samt att förslaget inte anses vara välbalanserat mellan olika intressenter i frågan. Synpunkterna har lett till att planbeskrivningen efter granskning har förtydligats och minsta avstånd till fastighetsgräns för komplementbyggnad har utökats.

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.

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