

2020-02-28

TJÄNSTESKRIVELSE
MSN 2020/13
Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Älta 76:5 och 76:6, Tenntorpsvägen 4 och 6 i Älta

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden uppdrar åt planenheten att upprätta förslag till detaljplan.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden delegerar beslut om granskning till planchef.

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen för fastigheterna Älta 76:5 och 76:6 är att göra det möjligt att stycka av en ny fastighet för friliggande bostadshus, med beaktande av befintliga kulturhistoriska värden och den befintliga trädgårdens värden. Tillåten exploateringsnivå och tillåtna byggnadshöjder kommer att prövas under planarbetet men föreslås i huvudsak följa den befintliga stadsplanens bestämmelser.

Fastigheterna Älta 76:5 och 76:6 är belägna på Tenntorpsvägen 4 och 6 i nordvästra Älta. Båda fastigheterna ägs av samma fastighetsägare. Fastighetsägaren avser att stycka av en tredje fastighet genom att överföra mark från Älta 76:5 och Älta 76:6. För fastigheterna gäller stadsplan 331 från år 1983, samt en tomtindelingsplan som behöver upphävas för att avstyckningen ska kunna genomföras. För att skydda kulturmiljövärden på fastigheten samt säkerställa en god boendemiljö med hänsyn till trafikbuller och översvämningsrisker behöver ny detaljplan upprättas.

Ärendet

Syftet med detaljplanen för fastigheterna Älta 76:5 och 76:6 är att göra det möjligt att stycka av en ny fastighet för friliggande bostadshus, med beaktande av befintliga kulturhistoriska värden och den befintliga trädgårdens värden.

Fastigheterna Älta 76:5 och 76:6 är belägna på Tenntorpsvägen 4 och 6 i nordvästra Älta. Båda fastigheterna ägs av samma fastighetsägare. Fastighetsägaren avser att stycka av en tredje fastighet genom att överföra mark från Älta 76:5 och Älta 76:6. Planområdet är beläget mellan Tenntorpsvägen och Ältavägen intill en park samt en kommunal lekplats. Planområdet utgörs av gammal sjöbotten och marken är flack.



Fastigheten Älta 76:5 med adress Tenntorpsvägen 6 är 1125 kvadratmeter stor och bebyggd med en huvudbyggnad på cirka 55 kvadratmeter byggnadsarea. Byggnaden är ett enplanshus med inredd vind. Byggnaden uppfördes på 1930-talet och används idag som bostad, men har tidigare använts för kaféerörelse med övernattnig. Byggnaden är en av få kvarvarande äldre byggnader i området med mycket väl bibehållen ursprunglig utformning. Byggnaden var ursprungligen uthus/verkstad och hörde till en stor trädgårdstomt. På fastigheten finns också en komplementbyggnad på cirka 20 kvadratmeter. Älta 76:5 har behållit mycket av sin ursprungliga trädgårdskaraktär.

Fastigheten Älta 76:6 med adress Tenntorpsvägen 4 är 940 kvadratmeter stor och är bebyggd med en friliggande villa från 1980-talet. Huvudbyggnaden omfattar cirka 104 kvadratmeter byggnadsarea i ett plan med inredd vind. På fastigheten finns också en carport som upptar cirka 60 kvadratmeter, varav det mesta utgörs av öppenarea.

För fastigheterna gäller stadsplan 331 från år 1983. Planen är framtagen före Plan- och bygglagens tillkomst och därmed har planen ingen genomförandetid. Det övergripande målet som anges i stadsplanen är att ge möjlighet för permanentbosättning genom en varsam förtätning av bebyggelsen med bibehållande av områdets karaktär av hus i det naturliga landskapet. När stadsplan 331 togs fram präglades området till stor del av fritidshus på stora fastigheter, och stadsplanen möjliggjorde ett stort antal avstyckningar i samband med att området planlades för permanentbebyggelse.

För fastigheterna Älta 76:5 och 76:6 anger stadsplanen att tillåten markanvändning är bostäder och att bebyggelsen ska uppföras som fristående villabebyggelse. Högsta tillåtna våningsantal är en våning med inredd vind, alternativt två våningar utan inredd vind. Källare får inte anordnas. I området närmast Ältavägen anger stadsplanen att byggnader och utemiljö ska utformas med beaktande av bullersituationen. Det finns inga planbestämmelser som skyddar kulturvärden hos byggnader, trädgårdar eller tomter.

I samband med antagande av stadsplanen så fastställdes även tomtindelingsplan för flera kvarter. Fastighetsstorleken varierar mellan 600 och 1300 kvadratmeter. Genomsnittsarealen för fastigheterna är 940 kvadratmeter. I det aktuella kvarteret är fastigheterna mellan 760 och 1140 kvadratmeter stora. Tomtindelingsplanen gäller ännu i sin helhet och har hittills inte upphävts i några delar genom tidigare beslut. Den nya fastighet som föreslås avstyckas inom planområdet avses enligt fastighetsägarens ansökan bli 600 kvadratmeter, vilket är en betydligt mindre areal än samtliga befintliga villafastigheter i de omgivande kvarteren, där villafastigheterna är som minst cirka 700 kvadratmeter i storlek.

Planenheten mottog den 8 oktober 2018 en begäran om planbesked för fastigheten Älta 76:5, MSN 2018/99. Fastighetsägaren önskade upphäva tomtindelingsplanen för att ändra fastighetsgränserna mellan dessa två fastigheter för att möjliggöra avstyckning av en tredje

fastighet. Fastighetsägarens avsikt var att byggrätter och exploateringsnivå skulle styras av gällande stadsplan som skulle fortsätta gälla oförändrad.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 30 januari 2019 § 6 att det är lämpligt att pröva åtgärden i en planprocess. Nämnden beslutade att befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse samt värdefulla träd runt bebyggelsen ska förses med skyddsbestämmelse i den nya planen. En konsekvens av nämndens beslut är att ny detaljplan behöver upprättas, så att skyddsbestämmelser kan läggas till. Det är alltså inte tillräckligt att enbart upphäva tomtindelingsplanen i enlighet med den ursprungliga ansökan från fastighetsägaren.

Planarbetet kommer att utreda hur de kulturhistoriska värdena i trädgården bäst ska skyddas, givet att den nya avstyckningen ska vara möjlig att genomföra. De träd som finns på fastigheten är främst björkar samt äppelträd och andra trädgårdsväxter, vilket normalt inte är trädarter som kommunen skyddar i detaljplan. Trädgårdens kulturmiljövärden utgörs till stor del inte av de enskilda träden utan av tomtens disposition och luftiga trädgårdskaraktär, som underlättar den historiska läsbarheten av platsen. Dessa kulturmiljövärden kommer att påverkas vid den avstyckning som planarbetet syftar till att tillåta. Huruvida det är lämpligt att enskilda träd ska skyddas med skyddsbestämmelse, vilket anges i nämndens beslut, kommer att avgöras i planarbetet. Det finns andra möjliga sätt att skydda trädgårdens kulturmiljövärden, såsom att reglera tillåten placering av ny huvudbyggnad.

Planenheten bedömer att befintlig huvudbyggnad på Älta 76:5 är mycket viktig ur kulturmiljösynpunkt eftersom den fysiskt kan berätta om den ursprungliga bebyggelsen och tomtstrukturen i Kolarängen. Även byggnadens placering vid den äldre vägsträckningen mellan Stora vägen och Hämplingevägen berättar om områdets historia. Lämplig form av bevarandebestämmelse kommer att avgöras i planarbetet. I planarbetet ska prövas om en större bostadsyta kan åstadkommas inom fastigheten genom tillbyggnad till den befintliga huvudbyggnaden.

Tillåten exploateringsnivå och tillåtna byggnadshöjder kommer att prövas under planarbetet men föreslås i huvudsak följa den befintliga stadsplanens bestämmelser. Planområdet kommer att innefatta fastigheterna Älta 76:5 och 76:6 samt eventuellt även fastigheten Älta S:82 som utgör infart.

Avståndet från Ältavägen till huvudbyggnad på den nya avstyckade fastigheten blir cirka 25–40 meter. Regelverket för trafikbuller är strängare idag än när gällande stadsplan togs fram på 1980-talet, och trafikmängderna på Ältavägen har ökat. Planenheten har i samråd med Miljöenheten och Bygglovsenheten kommit fram till att trafikbullerfrågan behöver prövas enligt nuvarande lagstiftning och att ny detaljplan behöver tas fram för att säkerställa en god boendemiljö.

Planområdet utgörs av gammal sjöbotten som torrlagts. Nacka kommuns skyfallsanalys visar att hela planområdet i framtiden riskerar att täckas med ett vattendjup om 0,1-0,4 meter vid kraftiga skyfall, beräknat utifrån de högre nederbörds mängder som förväntas i framtidens förändrade klimat. Översvämningsfrågan behöver hanteras i den nya detaljplanen.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Planarbetet bedöms inte medföra några konsekvenser ur ett brottsförebyggande perspektiv.

Planarbetets bedrivande

Planenhetens bedömning är att planförslaget kan hanteras med standardförfarande enligt PBL 5 kap. 6 § då det:

- är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande
- inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan

Tidplan

Samråd	maj 2020
Granskning	september 2020
Antagande	januari 2021

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren och belastar därmed inte kommunens ekonomi.

Konsekvenser för barn

Planförslaget innebär en förtätning så att en större del av berörda fastigheter kan bebyggas. Detta minskar ytorna tillgängliga för lek och utevistelse inom fastigheterna. Även efter genomfört planförslag bedöms planområdet ha gott om utrymme för barns lek och utevistelse. Planarbetet medför att bostadsutbudet ökar genom att en ny bostad tillkommer, vilket är positivt även för barn.

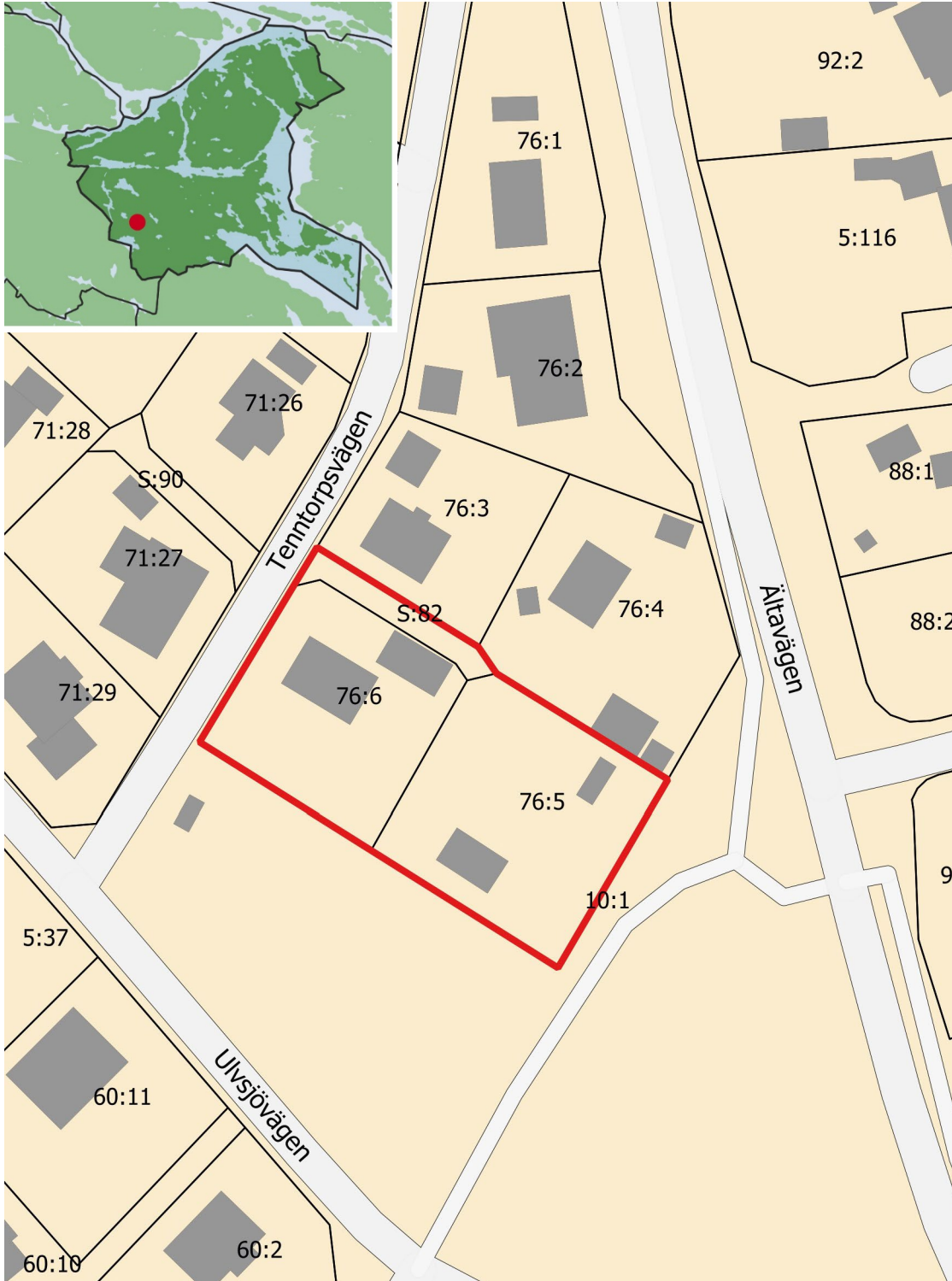
Angela Jonasson
Biträdande enhetschef
Planenheten

Torkel Lindgren
Planarkitekt
Planenheten

Bilaga:

- Miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut om planbesked 2019-01-30 § 6

Preliminär plangräns



Kartan visar områdets preliminära avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.