

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för fastigheten Älta 16:28, Odlingsvägen 14 i Älta

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden antar detaljplanen.

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen för fastigheten Älta 16:28 är att möjliggöra en avstyckning för uppförande av ytterligare en huvudbyggnad för bostad samt att tillse att befintlig huvudbyggnad som idag är planstridig blir planenlig. Förslaget genererar en ny bostadsfastighet med huvudbyggnad och tillhörande komplementbyggnader. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Planförslaget var utsänt på samråd under juni-augusti 2020. Under samrådet inkom synpunkter från Lantmäterimyndigheten i Nacka avseende frågor om fastighetsbestämning och minsta fastighetsstorlek. Synpunkter inkom även från Nacka miljövårdsråd och Nacka hembygdsförening avseende frågor om nockhöjd. Inga synpunkter inkom från fastighetsägare. Efter samrådet kompletterades och förtydligades planförslaget avseende fastighetsbestämning och minsta fastighetsstorlek.

Planförslaget var utställt på granskning under oktober-november 2020. Under granskningstiden har synpunkter inkommit från Nacka Vatten och Avfall avseende anslutning till kommunalt vatten och avlopp. Inga synpunkter har inkommit från fastighetsägare. Efter granskningen har inga justeringar gjorts av planförslaget.

Planarbetet har fram till antagandet kostat cirka 390 000 kronor och bekostas av fastighetsägaren.

Ärendet

Syftet med detaljplanen för fastigheten Älta 16:28 är att möjliggöra en avstyckning för uppförande av ytterligare en huvudbyggnad för bostad samt att tillse att befintlig huvudbyggnad som idag är planstridig blir planenlig. Förslaget genererar en ny bostadsfastighet med huvudbyggnad och tillhörande komplementbyggnader.

Planområdet utgörs av fastigheten Älta 16:28 som är belägen på Odlingsvägen 14 i sydöstra Älta. Planområdet angränsar till villabebyggelse mot väster och öster samt radhusbebyggelse mot söder och norr. Planområdets areal är 1460 kvadratmeter. Fastigheten Älta 16:28 är i privat ägo, är bebyggd med en fristående huvudbyggnad och omfattas av stadsplan 236.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden fattade beslut om positivt planbesked på delegation den 25 september 2017. Beslutet fattades på delegation då det följer riktlinjerna för planbesked, som innebär att planstridig fastighet som uppkommit på aktuellt sätt bör åtgärdas. Fastighetsägaren önskade förutom att åtgärda planstridigheten även stycka fastigheten i två ungefär lika stora delar för att möjliggöra uppförandet av ytterligare ett friliggande enfamiljshus. Förslaget visade på en skafftomt varpå ny bebyggelse skulle kunna placeras i linje med övriga byggnader inom området. Beslutet om ett positivt planbesked motiverades med att en avstyckning kunde tillåtas samtidigt som den planstridighet som uppkommit skulle justeras. Befintlig bebyggelse som står på prickmark kan således bli planenlig och ursprunglig detaljplans struktur kompletteras. Enligt kommunens riktlinjer är det inte lämpligt att ändra en detaljplan för en enskild fastighet för att medge en större bygggrätt eller annan tomtstorlek än för övriga fastigheter i området. Undantag kan göras då en planstridighet har uppkommit som inte orsakats av nuvarande eller tidigare fastighetsägare. Planenheten bedömer att undantaget kan appliceras på fastigheten Älta 16:28.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 29 januari 2020, § 5.

Under samrådet inkom synpunkter från Lantmäterimyndigheten i Nacka avseende frågor om fastighetsbestämning och minsta fastighetsstorlek. Synpunkter inkom även från Nacka miljövårdsråd och Nacka hembygdsförening avseende frågor om nockhöjd. Inga synpunkter inkom från fastighetsägare. Efter samrådet kompletterades och förtydligades planförslaget avseende fastighetsbestämning och minsta fastighetsstorlek.

Förslaget har varit utställt på granskning mellan den 13 oktober 2020 och 24 november 2020. Endast synpunkter från Nacka Vatten och Avfall har inkommit under granskningstiden, avseende anslutning till kommunalt vatten och avlopp, som de menar får



ske via servitut. Inga synpunkter har inkommit från fastighetsägare. Efter granskningen har inga justeringar gjorts av planförslaget.

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 har undersökts under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen. Samråd har skett med länsstyrelsen som instämmer i kommunens bedömning att upphävandet inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Att fastigheten ges möjlighet att styckas kan innebära att området succesivt förtätas. En förtätning med fler bostäder kan på sikt leda till en ökad upplevelse av trygghet med fler ”ögon på vägen” där fler kan se och höra potentiella brott.

Planarbetets bedrivande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade att påbörja planarbetet den 29 januari 2020, §5. Vid samma tillfälle beslutades att miljö- och stadsbyggnadsnämnden delegerar beslut om granskning till planchef.

Planförslaget har hanterats med standardförfarande. Förslaget var ute på samråd under juni-augusti 2020. Förslaget var ute på granskning under oktober-november 2020.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet har preliminärt kostat 390 000 kr fram till antagandet. Plankostnaderna specificeras i bilagd tabell. Planarbetet bekostas av fastighetsägaren. Planarbetet innebär inga kostnader för kommunen avseende investering eller drift och underhåll.

Konsekvenser för barn

Planförslaget innebär en förtätning så att en större del av berörd fastighet kan bebyggas vilket minskar tillgängliga ytor för lek och utevistelse. Planområdet bedöms även efter genomfört planförslag 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.



Handlingar i ärendet

- Denna tjänsteskrivelse
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande

Angela Jonasson
Biträdande enhetschef
Planenheten

Kristina Källqvist
Planarkitekt
Planenheten



Översikt över detaljplanarbetets kostnader

Tabellen nedan redovisar översiktligt de preliminära kostnaderna för planarbetet fram till antagandet

Aktivitet	Kostnad
Personalkostnader	278 000
Grundkarta	13 000
Fastighetsförteckning	14 000
Markundersökning	85 000
Preliminär plankostnad fram till antagande	390 000