

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för fastigheten Älta 30:5, Sigfridsborgsvägen 3 i Älta

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden antar detaljplanen.

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra att fastigheten Älta 30:5 kan delas in i två fastigheter, det vill säga styckas av. Planområdets areal är 2060 kvadratmeter. Planförslaget anger en minsta fastighetsstorlek på 720 kvadratmeter. Respektive fastighet får inrymma ett friliggande bostadshus med högst två bostadslägenheter. Byggrätten för bostadshus motsvarar de byggrätter för villor som finns i området.

Under samrådet hade Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun synpunkter på att planbeskrivningen borde förtydligas om bildande av servitut och att grundkartan behövde uppdateras. I övrigt inkom inga synpunkter på förslaget. Efter samrådet ändrades planförslaget för att tillgodose lantmäterimyndighetens synpunkter genom att planbeskrivningen förtydligades och grundkartan uppdaterades.

Under granskningen inkom inga synpunkter på planförslaget. Efter granskningen har planbeskrivningen förtydligats under rubriken Fastighetsbildning i stycket om nybildning av fastighet.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Planarbetet bekostas av fastighetsägaren.

Ärendet

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en styckning av fastigheten Älta 30:5 för friliggande bostadshus. Fastigheten är belägen på Sigfridsborgsvägen 3 i Älta, i nära anslutning till Evalundsvägen. Den omfattas av stadsplan 244, som fastställdes 1974, vars genomförandetid har löpt ut. Markanvändningen för fastigheten är bostäder. Planen fastställer att byggnaderna ska vara fristående och att det maximala tillåtna våningsantalet är



två samt att vind inte får inredas. Fastigheten omfattas även av en tomtindelingsplan som inte medger styckning av fastigheten idag (tomtindelning Staget, aktnummer 0182K-8461, från 1973). Tomtindelingsplanen upphör att gälla inom fastigheten när ny ersättande detaljplan vinner laga kraft.

Fastigheten Älta 30:5 är belägen i ett område som i gällande översiktsplan är utpekad för gles, blandad bebyggelse. Fastigheten har idag en relativt låg exploateringsgrad i relation till andra fastigheter inom området. Omkringliggande fastigheters storlek varierar mellan cirka 700–2000 kvadratmeter, men de flesta är mellan cirka 800 och 1200 kvadratmeter stora. I vissa fall är fastigheternas storlek resultatet av genomförda styckningar efter fastställandet av områdets stadsplaner och tomtindelingsplaner. Aktuell fastighet (om cirka 2060 kvadratmeter) är väsentligt större än de flesta övriga fastigheter. Fastighetens aktuella storlek innebär att det är möjligt att tillskapa två fastigheter som båda är i liknande storlek som majoriteten av de övriga fastigheterna i området.

Området har god försörjning av befintlig infrastruktur och relativt goda kollektivtrafikförbindelser samt nära anslutning till gång- och cykelvägnät. Inga ekologiskt särskilt känsliga områden enligt miljöbalken påverkas.

Planförslaget möjliggör att fastigheten på 2060 kvadratmeter kan delas in i två fastigheter för bostadsändamål med en minsta fastighetsstorlek på 720 kvadratmeter. Minskad fastighetsstorlek gör det omöjligt att inrymma den gällande stadsplanens byggrätt för huvudbyggnad i en våning med högst 185 kvadratmeter byggnadsarea. De nya byggrätterna har dock anpassats till de byggrätter för villor som finns i området.

Den nya detaljplanen möjliggör, liksom gällande stadsplan, för huvudbyggnad i två våningar med högst 110 kvadratmeter byggnadsarea. En garagebyggnad får fortsatt uppföras och uppta högst 40 kvadratmeter. Högsta nockhöjd är 8,5 meter för huvudbyggnad och 4,0 meter för komplementbyggnad. Högst två lägenheter får inrymmas per bostadsfastighet.

Samråd hölls under tiden den 8 december 2020 till och med den 27 januari 2021. Under samrådstiden inkom yttrande från Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun som hade synpunkter på att planbeskrivningen borde förtydligas om bildande av servitut och att grundkartan behövde uppdateras. I övrigt inkom inga synpunkter på förslaget. Efter samrådet ändrades planförslaget för att tillgodose lantmäterimyndighetens synpunkter genom att planbeskrivningen förtydligades och grundkartan uppdaterades

Detaljplanen var ute på granskning från den 5 maj 2021 till och med 26 juni 2021. Under granskningen inkom inga synpunkter på planförslaget. Efter granskningen har planbeskrivningen förtydligats under rubriken Fastighetsbildning i stycket om nybildning av fastighet.

Planområdet utgörs av fastigheten Älta 30:5 och är av begränsad omfattning. Detaljplanens syfte, att möjliggöra att fastigheten Älta 30:5 kan delas i två fastigheter, är en liten förändring jämfört med dagens markanvändning. 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 detaljplanen inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan. Biträdande planchef fattade beslut på delegation den 3 maj 2021 om att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Planområdet är av begränsad omfattning och innehåller bara en fastighet med ett befintligt bostadshus. Några större konsekvenser ur ett brottsförebyggande perspektiv förväntas inte.

Planarbetets bedrivande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade att påbörja planarbetet den 13 maj 2020, §115.

Planförslaget har hanterats med standardförfarande. Samråd hölls under tiden den 8 december 2020 till och med den 11 januari 2021 och ställdes ut på granskning den 5 maj 2021 till och med 26 maj 2021.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet har fram till antagandet kostat cirka 260 000 kronor.

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren och belastar därmed inte kommunens ekonomi. Planavtal har tecknats med fastighetsägaren.

Plankostnaderna specificeras i bilagd tabell.

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 med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande

Angela Jonasson
Biträdande enhetschef
Planenheten

Therese Sjöberg
Planarkitekt
Planenheten



Översikt över detaljplanarbetets kostnader

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

Aktivitet	Kostnad
Personalkostnader	<i>226 000 kr</i>
Grundkarta	<i>18 000 kr</i>
Fastighetsförteckning	<i>6 000 kr</i>
Preliminär plankostnad fram till antagande	<i>Cirka 260 000 kr</i>