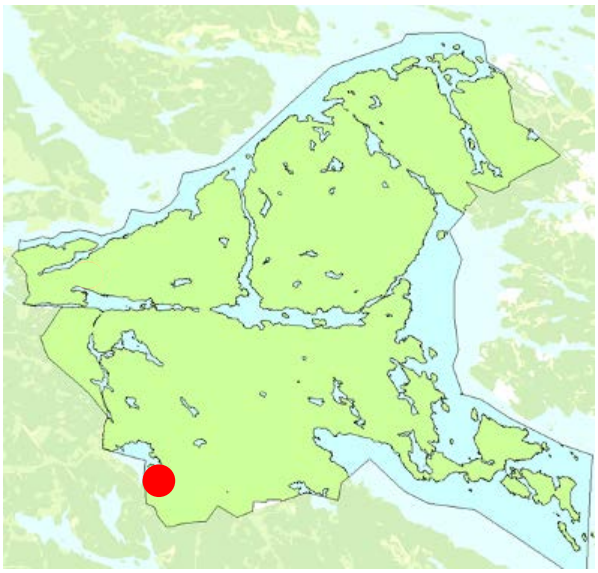
GRANSKNINGSHANDLING

Dnr MSN 2017/93
Standardförfarande

# Ändring av del av detaljplan för sydvästra Hedvigslund (dp 96), för del av fastigheten Älta 105:28, i Älta, Nacka kommun

**Upprättad på planenheten i april 2018**

# Ändring av
# PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



## Handlingar

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 28 juni 2017, § 137. Planändringen är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Planändringen omfattar:

1. Denna ändring av plan- och genomförandebeskrivning
2. Plankarta med ändring av planbestämmelser
3. Fastighetsförteckning

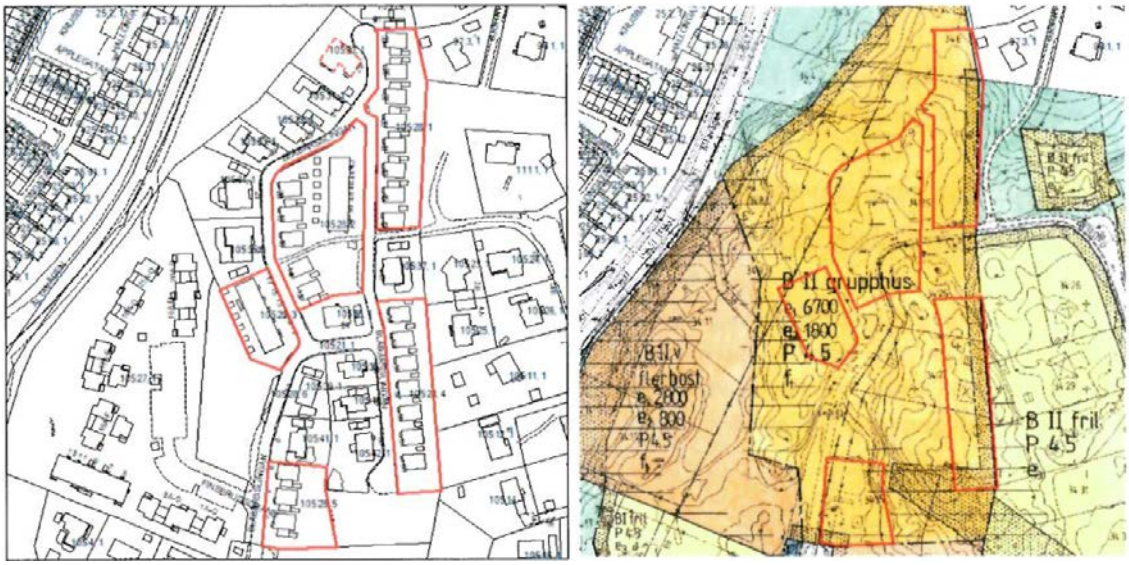
## Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget på ömse sidor om gatan Blåbärsslingan i bostadsområdet Hedvigslund i Älta. Området ligger omkring 300 meter från Älta centrum. Planområdet består av 23 fristående småhus och två radhuslängor som omfattar sex bostäder var. Totalt innehåller planområdet 35 bostäder. Omkringliggande bebyggelse utgörs av friliggande småhus och flerbostadshus. Fastigheten, Älta 105:28, är uppdelad i sex skiften och omfattar totalt cirka 8 860 kvadratmeter.

*Fastigheten Älta 105:28 är markerad med rödstreckad linje och består av sex olika skiften. De delar som ingår i planändringen är färgade. Lekplatsen, gångvägen norr om lekplatsen och grönytan ingår inte i ändringen.*

## Gällande planer och tidigare ställningstaganden

För området gäller detaljplan för sydvästra Hedvigslund i Älta (dp 96) som vann laga kraft 24 juni 1993. Genomförandetiden har gått ut. I detaljplanen anges markanvändning bostäder (**B**) i form av grupphusbebyggelse i två våningar. Den gällande detaljplanen reglerar högsta tillåtna bruttoarea till 6700 kvadratmeter för bostadsbyggnad och till 1800 kvadratmeter för komplementbyggnad. Dessa areor gäller totalt för ett större område än det område som omfattas av planändringen. Det finns inte angivet någon minsta tomtstorlek.




*Den vänstra bilden visar fastigheten Älta 105:28 och den högra bilden visar nu gällande detaljplan (detaljplan 93). Berörd fastighet, Älta 105:28 är markerad i rött.*

### Översiktsplanen

I Nacka kommuns översiktsplan, antagen år 2012, pekas området ut som gles blandad bebyggelse med närhet till lokalt centrum. En revidering av översiktsplanen har tagits fram och är på väg mot antagande. Revideringen pekar ut området som gles samlad bebyggelse. Närheten till Älta centrum medför att planområdet ligger i anslutning till medeltät stadsbebyggelse. Planändringen överensstämmer med den reviderade översiktsplanen.

### Kommunala beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden gav den 28 juni 2017, § 137, planenheten i uppdrag att upprätta ett förslag till ändring av del av detaljplan för sydvästra Hedvigslund (dp 96), avseende fastigheten Älta 105:28, längs Blåbärsslingan i sydvästra Hedvigslund i Älta samt teckna avtal med fastighetsägaren om plankostnaderna.

## Ändring av PLANBESKRIVNINGEN

### Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planändringen är att möjliggöra för befintliga bostäder, i form av småhus och radhus, på fastigheten Älta 105:28 att avstyckas och ombildas till flera enskilda tvådimensionella fastigheter. Befintliga bostadsrätter inom fastigheten Älta 105:28 föreslås

ombildas till bostäder med äganderätt. För att avstyckning och ombildning ska vara möjlig måste befintlig bestämmelse gällande huvudbyggnaders avstånd till fastighetsgräns samt bestämmelsen om grupphus utgå.

**Området idag**
Fastigheten Älta 105:28 är bebyggd med småhus och radhus. Området är bebyggt år 2006 och har en tät struktur med en sammanhållen arkitektur i 2-våningar där bebyggelsen är placerad med gavelsidan mot gatan. Bebyggelsen är uppförd med träfasad i vitt, rött, gult och svart och sadeltak beklätt med enkupiga tegelpannor. Småhusen är uppförda med en mindre gräsbeklädd förgårdsmark som vetter mot gatan. Uteplatsen är anordnad på byggnadernas baksida. Till småhusen finns en tillhörande carport som inrymmer en bilplats. Radhusen är uppförda med en bredare förgårdsmark där även bilparkeringsplats är anordnad. Uteplats är anordnad på byggnadernas baksida. En mindre gemensam lekplats finns i områdets mitt.

**Bebyggelse**
Med denna planändring möjliggörs avstyckning till nya fastigheter. Planändringen möjliggör en ombildning av befintliga bostadsrätter inom fastigheten Älta 105:28 till bostäder med äganderätt. Planändringen möjliggör inte att några nya bostäder kan uppföras.

**Trafik**
Planområdet kommer även fortsättningsvis att angöras från lokalgatan Blåbärsslingan. Parkeringsplatser ska fortsättningsvis anordnas på den egna fastigheten.

**Kulturmiljö och landskapsbild**
Fastigheten bedöms sakna särskilda natur- och kulturmiljövärden och är inte utpekad i kommunens kulturmiljöprogram eller grönstrukturprogram.

**Konsekvenser av planändringen**
Kommunens bedömning är att planändringen inte påverkas områdets karaktär. De stadgar bostadsrättsföreningen följt för att säkerställa att områdets karaktärsdrag bevaras, kan även följas av Björnvägens samfällighetsförening (GA:61) som bostadsrättsföreningen i dagsläget också är medlem av. De nya fastigheterna föreslås bli medlemmar i gemensamhetsanläggningen, vilket också säkerställer drift och underhåll av de delar av fastigheten som inte ingår i planändringen (lekplats och grönyta).

I samband med planens genomförande kan en omprövning av befintliga gemensamhetsanläggningar behöva ske. Detaljplanen i sig medför inte att några rättigheter skapas eller fastigheter ändras. Detaljplanen kan indirekt påverka andelstalen. Om så sker går dock inte att säga i detta skede utan frågan om andelstal hanteras i de efterföljande lantmäteriförrättningarna som fastighetsägarna kan yrka på. Eventuellt beslut om ändrade andelstal sker i en eventuell framtida förrättning och det är förhållandena vid

prövningstillfället som avgör utgången. Det är de delägande fastigheterna som står för förrättningskostnaden vid en sådan förrättning.

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

**Planförfarande**
Kommunen bedömer att detaljplaneförslaget är förenligt med översiktsplanen, inte innebär en betydande miljöpåverkan, är av begränsad omfattning och saknar allmänintresse. Förslaget hanteras med standardförfarande enligt plan- och bygglagens regler 5 kap. 6§.

**Avtal/planavgift**
Ett detaljplaneavtal har upprättats mellan planenheten och fastighetsägaren, som reglerar kostnaden för planarbetet. Någon planavgift tas därmed inte ut i samband med bygglovsansökan.

## Ändring av GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGEN

Ändringens genomförandetid gäller i 5 år från det datum ändringen vunnit laga kraft.

I samband med planens genomförande kan en omprövning av befintliga gemensamhets-anläggningar behöva ske. Förrättningskostnader hos lantmäterimyndigheten bekostas av fastighetsägare.

Den befintliga lekplatsen, det förråd samt den mindre remsa grönyta som ingår i fastigheten Älta 105:28 omfattas inte av ändringen av detaljplan. Lekplatsen och förrådet ingår i gemensamhetsanläggningen (Älta ga:61) som förvaltas av Björnvägens samfällighetsförening som nuvarande bostadsrättsförening också är medlem i. Vid ett genomförande av detaljplanen där bostadsrätter kan ombildas till äganderätter kommer de nya fastigheterna att utgöra en del av anläggningssamfälligheten och ingå i samfällighetsföreningen liksom redan befintliga äganderätter på Blåbärsslingan.
Ändringen av detaljplanen medför inga övriga genomförandefrågor.

**Tidplan**

| | |
|---|---|
| december 2017 | Samråd |
| april 2018 | Granskning |
| juni 2018 | Antagande i miljö- och stadsbyggnadsnämnden |

Planenheten

| | | |
|---|---|---|
| Angela Jonasson | Linnéa Forss | Emilie Larsen |
| Tillförordnad planchef | Planarkitekt | Planarkitekt |