NACKA KOMMUN

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

2020-10-07

Dnr MSN 2019/149
Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

S A M R Å D S R E D O G Ö R E L S E

Detaljplan för fastigheten Älta 16:28, Odlingsvägen 14

i Älta, Nacka kommun

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.

Under samrådet har synpunkter inkommit från Lantmäterimyndigheten i Nacka avseende frågor om fastighetsbestämning och minsta fastighetsstorlek. Synpunkter har även inkommit från Nacka miljövårdsråd och Nacka hembygdsförening avseende frågor om tillfart till den avstyckade fastigheten och nockhöjder. Inga synpunkter har inkommit från fastighetsägare.

Efter samrådet har planförslaget kompletterats och förtydligats avseende fastighetsbestämning och minsta fastighetsstorlek.

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

Planförslagets syfte och innehåll

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.

Bakgrund

Beslut om att skicka ut förslaget på samråd fattades av planchefen på delegation den 11 juni 2020. Samrådstiden varade mellan den 16 juni 2020 och 31 augusti 2020, sammanlagt 11 veckor.

Yttranden under samråd

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen i Stockholms län
- Lokalpolisområde i Nacka
- Nacka Energi
- Skanova
- Stockholm Exergi
- Vattenfall Eldistribution

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun
- Nacka miljövårdsråd
- Nacka hembygdsförening

Inga yttranden har inkommit från ägare till fastigheter inom eller i närheten av planområdet.

Inkomna synpunkter

Synpunkter i inkomna yttranden redovisas nedan i sammanfattad och förkortad form med planenhetens kommentarer.

Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

1. **Länsstyrelsen** har inga synpunkter på förslaget.

2. **Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun** har följande synpunkter:
   Planområdesgräns har lagts mot osäkra fastighetsgränser. Det kan medföra att man planlägger ett område som inte är tänkt att vara planlagt eller vice versa. Det kan innebära att man riskerar att upphäva tomtindelningen inom fel område och att planen då inte går att genomföra. Det är inte säkert att nuvarande fastighetsgräns stämmer överens med gällande tomtindelning i och med att gränserna är osäkra. Fastighetsbestämning av gränserna bör därför genomföras innan detaljplanen antas och vinner laga kraft, annars riskerar den att bli ogenomförbar.
   Lantmäterimyndigheten har under samrådstiden för detaljplanen mottagit en ansökan om fastighetsbestämning berörande Älta 16:28.

   Minsta fastighetsstorlek i plankartan är angivet till 650 kvadratmeter. Under rubriken sammanfattning i planbeskrivningen är det angivet att bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek är 730 kvadratmeter. Detta bör ändras så att plankarta och planbeskrivning stämmer överens.

Under fastighetsbildning står det angivet att bestämning av fastighetsgräns möjliggörs när detaljplanen vunnit laga kraft. Fastighetsbestämning kan utföras innan detaljplanen vunnit laga kraft. Det bör även framgå vad en fastighetsbestämning innebär och i vilka situationer det kan behövas.

Under rubriken vatten och spillvatten bör det framgå om vatten- och avloppsförsörjningen ska ske genom allmän, gemensam eller enskild anläggning.

Under rubriken servitut bör det framgå att servitut med ändamålet väg kan behöva bildas och inte bara för vatten- och avloppsledning.

Lantmäterimyndigheten har inte tagit del av fastighetsförteckning.

Planenhetens kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats och förtydligats efter ovan ställda synpunkter.

Planenheten haft kontakt med Lantmäterimyndigheten efter samrådet angående de osäkra fastighetsgränserna och fastighetsbestämning och kommit fram till att fastighetsbestämning bedöms kunna genomföras efter att planen vunnit laga kraft utan att riskera att detaljplanen blir ogenomförbar.

1. **Nacka miljövårdsråd** har följande synpunkter:
   Tillfarten beräknas ske från Odlingsvägen och kommer då att gå över delar av fornlämning RAÄ 127:1, prickat område, som inte får bebyggas. Under bebyggelsetiden riskerar tung trafik att skada fornlämningen.

   Det är mycket tveksamt att klämma in en ännu större villa utöver den nuvarande. För att bostäderna ska smälta ihop med omgivande hus bör nockhöjden på huvudbyggnader inte tillåtas uppgå till mer än 6,0 m. Fasaderna på husen bör utformas i enhetlighet med bebyggelsen i området i övrigt.

   Vidare sägs att flera busslinjer trafikerar hållplatsen Odlingsvägen vilket är fel. Den hållplatsen trafikeras endast av en linje (801).

Planenhetens kommentar: Det bedöms finnas utrymme för infart, öster om prickat område.
I gällande stadsplan får byggnad byggas i en våning samt en souterrängvåning. Den föreslagna höjden på byggnaden är jämförbar med den begränsning i höjd som gäller i stadsplanen. Det är flera byggnader utmed Odlingsvägen som är byggda med en våning med souterrängvåning.
Planbeskrivningen har förtydligats avseende busslinjer.

2. **Nacka hembygdsförening** har följande synpunkter:
   Tillfarten beräknas ske från Odlingsvägen och kommer då att gå över delar av fornlämning RAÄ 127:1, prickat område, som inte får bebyggas. Under bebyggelsetiden kommer dock tung trafik troligen att behöva den infarten vilket kan medföra att den, och även den del av fornlämningen som ligger på angränsande tomt, kommer att skadas.

> För att bostäderna ska smälta ihop med omgivande hus bör nockhöjden på huvudbyggnader inte tillåtas uppgå till mer än 6,0 m. Fasaderna på husen bör utformas i enhetlighet med bebyggelsen i området i övrigt.
>
> På sid 6 (13) i planbeskrivningen nämns fel skola. Stavsborgsskolan ligger vid Almvägen. Rätt namn ska vara Sigfridsborgsskolan. Vidare sägs att flera busslinjer trafikerar hållplatsen Odlingsvägen vilket är fel. Den hållplatsen trafikeras endast av en linje (801).

Planenhetens kommentar: Det bedöms finnas utrymme för infart, öster om prickat område.
I gällande stadsplan får byggnad byggas i en våning samt en souterrängvåning. Den föreslagna höjden på byggnaden är jämförbar med den begränsning i höjd som gäller i stadsplanen. Det är flera byggnader utmed Odlingsvägen som är byggda med en våning med souterrängvåning.
Planbeskrivningen har förtydligats avseende skolan och busslinjer.

Ändringar efter samråd

Efter samrådet har följande ändringar av planförslaget gjorts:

- Planbeskrivningen har kompletterats och förtydligats.
- Bestämmelserna b1 och b2 om vind och soutterrängvåning har tagits bort då de inte bedömts nödvändiga för planens syfte och i och med att planen reglerar högsta nockhöjd.

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Kristina Källqvist
Planarkitekt