

2016-11-16

TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr MSN 2013/15-010

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Information

Åtgärda omoderna detaljplaner, lägesrapport av miljö- och stadsbyggnadsnämndens projektverksamhet

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har anslagit särskilda medel 2016 för att planenheten ska åtgärda omoderna detaljplaner. Planenheten har utnyttjat hela anslaget för året och därutöver även en del av projektreserven. Inom ramen för projektet 2016 har planenheten antagit två detaljplaner och påbörjat arbete med två nya detaljplaner där det förekommit planstridigheter, alla utgör mindre planer.

Under sommaren 2016 har planenheten även arbetat med en kartläggning av omoderna detaljplaner inom det i översiktsplanen beskrivna området "gles blandad bebyggelse". Planenheten informerar nämnden om planarbetet och vilka slutsatser som dragits av kartläggningen. Som ett resultat av kartläggningen pekas ett antal områden ut där det finns ett större behov av planläggning under 2017 för att planer blivit omoderna eller saknas. Anslagna medel för 2017 bör räcka till att åtminstone starta ett av dessa områden under 2017.

Ärendet

Syftet med projektet är att åtgärda gamla planer som har blivit omoderna, det vill säga mist sin aktualitet eller blivit svåra att tolka. De viktigaste åtgärderna handlar om att hantera planstridigheter som uppkommit på grund av äldre lagstiftning, men även att skydda kulturhistoriskt värdefulla miljöer. Vidare finns önskemål om att ta bort begränsningar när det gäller tomtindelning eller antalet lägenheter i villor för att göra det möjligt att skapa fler bostäder.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har anslagit särskilda medel i miljö- och stadsbyggnadsnämndens budget 2016 för att planenheten ska åtgärda omoderna detaljplaner. Arbetet med att åtgärda omoderna detaljplaner påbörjades redan 2012.

Bakgrund

Under somrarna 2012 och 2013 inventerade praktikanter på planenheten planförhållandena i Boo och Saltsjöbaden, och en särskild genomgång av Igelboda och Solsidan gjordes. Detta resulterade i att en planändring av Solsidans och Igelbodas villasamhällen inleddes under hösten 2013. Planändring av Solsidan antogs av miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2015 medan ny detaljplan för Igelboda, antogs i kommunfullmäktige i november 2016.

Uppdraget att ta fram en helt ny detaljplan för Igelboda innebar ett mer omfattande arbete varför detta inte kunde ske inom ramen för anslagna medel från miljö- och stadsbyggnadsnämnden, utan uppdraget gavs av kommunstyrelsen. Båda dessa detaljplaner omfattar större områden med många berörda villaägare, som får det lättare att ansöka om bygglov för mindre utbyggnader eller inrymma fler lägenheter i villa.

Under 2013 färdigställdes och antogs en planändring av Grävlingsberg i Norra Boo, för att komma till rätta med planstridiga våningshöjder för villor. Under 2014 antogs en planändring för del av Skogsö, också för att komma till rätta med planstridiga våningshöjder för villor. Båda planarbeten initierades av enskilda fastighetsägare genom ansökan om planbesked men har utökats och omfattar samtliga villor i närområdet med liknande problem. Under 2015 antogs inga fler detaljplaner än planändringen för Solsidan.

Planarbetet under 2016

Under 2016 antogs planändring för Sten Stures väg i Duvnäs Utskog för att hantera en grupp av radhus som blivit planstridiga på grund av felaktig våningshöjd. Vidare antogs en frimärksplan för fastigheten Björknäs 1:768 på Björknäsplatån, för att hantera en villa som blivit planstridig på grund av felaktigt bygglov. Under 2016 startade två nya planuppdrag. För Kummelnäs 11:116 i Norra Boo handlar det om att åtgärda en planstridig våningshöjd för en villa samtidigt som även andra villor med samma problem inom närområdet kan åtgärdas. För villafastigheten Tollare 25:7 vid Skurusundet har planenheten tidigare gjort en detaljplan där byggrätten för garage har varit svår att genomföra, på grund av terrängförhållanden. Genom frimärksplan kan den gamla planen ändras så att garaget blir något bättre beläget. Användandet av anslaget under 2016 har främst använts till mindre planändringar eller frimärksplaner.

Kartläggning under 2016

Under våren 2016 gjordes en genomgång av planenheten, bygglovenheten och stadsbyggnadsservice för att identifiera vilka områden som upplevs som problematiska på grund av omoderna detaljplaner. Bygglovenheten upplever störst problem med planlösa områden, vissa specifika bestämmelser t.ex. ”högst 1/3-del inredd vind”, och detaljplaner som gör befintliga byggnader planstridiga. Stadsbyggnadsservice erfar att planer med flera tillägg upplevs svårtolkade av allmänheten, liksom planer med ålderdomligt språkbruk.

Stadsbyggnadsservice får även många frågor om detaljplaner där avstånd till tomtgräns för komplementbyggnader saknas.

När arbetet med att åtgärda omoderna detaljplaner inleddes 2012, uppmärksammade bygglovenheten och kommunantikvarien skyddsbehovet av kulturmiljöer av riksintresse och områden som enligt kulturmiljöprogrammet saknar eller har dåligt skydd. Denna fråga är fortfarande relevant i vissa områden enligt bygglov- och planenheten.

Baserat på dessa kategorier kartlade praktikanter under sommaren 2016 omoderna bestämmelser inom det i översiktsplanen utpekade området ”gles blandad bebyggelse”. Denna avgränsning valdes då flest antal omoderna detaljplaner uppskattades finnas inom området. Arbetet har resulterat i ett komparativt kartmaterial för att få en översiktlig bild av vilka områden inom gles blandad bebyggelse som har flest bestämmelser som upplevs som problematiska, samt ett dokument i vilket omoderna planer fortlöpande förs in.

Någon heltäckande kartläggning av det totala antalet omoderna detaljplaner i kommunen och i vilken grad planstridighet förekommer har inte gjorts då det skulle utgöra ett mycket omfattande arbete. Antalet omoderna detaljplaner är dock många, varför kommunen behöver prioritera områden där en planändring alternativt ny detaljplan gör mest nytta.

Mot bakgrund av erfarenheter från planenheten, bygglovenheten och stadsbyggnadsservice samt kartläggning av områden för gles blandad bebyggelse i översiktsplan redovisas nedan ett antal utpekade områden där planenheten ser ett behov av planändring för att planer blivit omoderna. Anslagna medel för 2017 bör räcka till färdigställande av de två mindre planändringar som redan pågår samt för ytterligare ett av de utpekade områdena.

Utpekade områden där det finns behov av planändring

Björknäs, området söder och norr om Värmdövägen

Medeltät stadsbebyggelse i översiktsplan. Området utgörs av en blandning av småhus, flerbostadshus, handel och andra verksamheter. I översiktsplanen beskrivs förtätning som lämplig utefter Värmdövägen, men den befintliga bebyggelsestrukturen bör i huvudsak behållas. Stora delar av området är inte planlagt, vilket upplevs som problematiskt av bygglovenheten. I området finns även omoderna detaljplaner. Planenheten och bygglovenheten upplever att det finns ett intresse hos fastighetsägare i området att bland annat kunna avstycka sina fastigheter. Vidare är det några fastighetsägare som sökt planbesked för att kunna uppföra mindre flerbostadshus längs med Värmdövägen.

Delar av Saltsjöbaden; Tattby/Neglinge

Gles, blandad bebyggelse i översiktsplan. Området utgörs av friliggande småhusbebyggelse från i huvudsak 1900-talets första hälft, och angränsar till medeltät stadsbebyggelse.

Området är av intresse för kulturmiljövården men saknar skydd därom. I exempelvis den gamla stadsplanen (Spl 88) tillåts max ett kök per bostadsbyggnad, samt 1/3 inredd vind, vilket utgör ålderdomliga bestämmelser. Fler områden i Saltsjöbaden bör utredas för prioritering av planläggning då största delen av kommundelen har gamla bestämmelser och saknar skyddsbestämmelse gällande kulturhistoriska miljöer.

Lillängen

Gles, blandad bebyggelse i översiktsplan. Området utgörs av småhusbebyggelse från 1900-talets första hälft. I översiktsplanen anges att områdets karaktär och skala bör behållas och att ingen nybebyggelse planeras inom området. Bygglövenheten anger att byggnadsplanen (Bpl 26) för Lillängen är särskilt svårtolkad. Delar av området utgör kulturhistorisk miljö men saknar skyddsbestämmelser därom.

Södra Skurn

Gles, blandad bebyggelse i översiktsplan. Området omfattar friliggande och gruppbyggda småhus från början av 1900-talet och framåt. I översiktsplanen anges att områdets karaktär och skala bör behållas. Delar av området omfattas av byggnadsplan (Bpl 6) med relativt små byggrätter som tillåter max två kök per bostadsbyggnad. Planenheten har gett negativt planbesked för planläggning av enskild villafastighet (frimärksplan) i några fall, men öppnat upp för att en planändring kan vara lämpligt för ett större område i framtiden. Det finns ett intresse hos fastighetsägare inom området att kunna avstycka sina fastigheter.

Öster om korsningen Värmdöleden-Ormingeleden, söder om Värmdövägen och väster om Boovägen

Gles, blandad bebyggelse i översiktsplan. Området angränsar till Björknäs och medeltät stadsbebyggelse. Området utgörs av friliggande småhusbebyggelse med inslag av grupphus. I området finns flera planer med bestämmelser om max en lägenhet/bostadsbyggnad, exempelvis en äldre stadsplan (Spl 268). Det finns ett intresse hos fastighetsägare inom området att bland annat kunna avstycka sina fastigheter. Mindre del av området vid Tunvägen-Moravägen ingår i förnyelseplaneringen, där Boo Gårds vägförening begärt att kommunen ska överta vägarna.

Hästhagen

Gles, blandad bebyggelse i översiktsplan. Området utgörs av småhusbebyggelse från i huvudsak 1900-talets första hälft. Hästhagen är planlöst. I och med områdets relativt centrala placering och saknad av planbestämmelser, bör eventuell planläggning utredas. Positivt planbesked finns för utveckling av Ersta Diakonis fastighet, med ny bebyggelse, mitt i området



Ekonomiska konsekvenser

De anslagna medlen för att åtgärda omoderna detaljplaner 2016, totalt 400 tkr har använts, men inte varit tillräckligt för de planarbeten som pågått under 2016. Ytterligare 200 tkr från miljö- och stadsbyggnadsnämndens projektreserv har därmed kunnat användas.

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Ida Larsson
Planarkitekt