

2017-02-28

TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr MSN 2013/15-010

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Åtgärda omoderna detaljplaner, föreslagna områden att planlägga

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger planenheten i uppdrag att initiera planarbeten under 2017 för att åtgärda omoderna detaljplaner i ett eller två av de områden som planenheten föreslår som prioriterade.

Sammanfattning

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har anslagit särskilda medel 2017 för att planenheten ska åtgärda omoderna detaljplaner. I december 2016 informerade planenheten nämnden om arbetet med en kartläggning av omoderna planer inom översiktsplanens ”gles blandad bebyggelse” och vilka slutsatser som dragits. Kartläggningen visar att det finns väldigt många områden i Nacka med omoderna detaljplaner. Planenheten pekade ut ett antal områden som behöver prioriteras för planläggning, baserat på ett antal kriterier.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden uppdrog åt planenheten att återkomma med förslag på en prioritering där även ett medborgarperspektiv fanns med, det vill säga var fastighetsägare har ett behov som inte kan tillgodoses på grund av gällande plan. Mot bakgrund av en kompletterande kartläggning av inkomna planbesked föreslås en prioritetsordning för områden i behov av planläggning. Anslagna medel för 2017 bör räcka till att färdigställa två mindre planändringar som startade 2016 samt för start av ett eller två av de områden som planenheten föreslår som prioriterade.

Ärendet

Syfte

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 2017 för att planenheten ska åtgärda omoderna detaljplaner.

Bakgrund

Arbetet med att åtgärda omoderna detaljplaner inleddes 2012. 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.

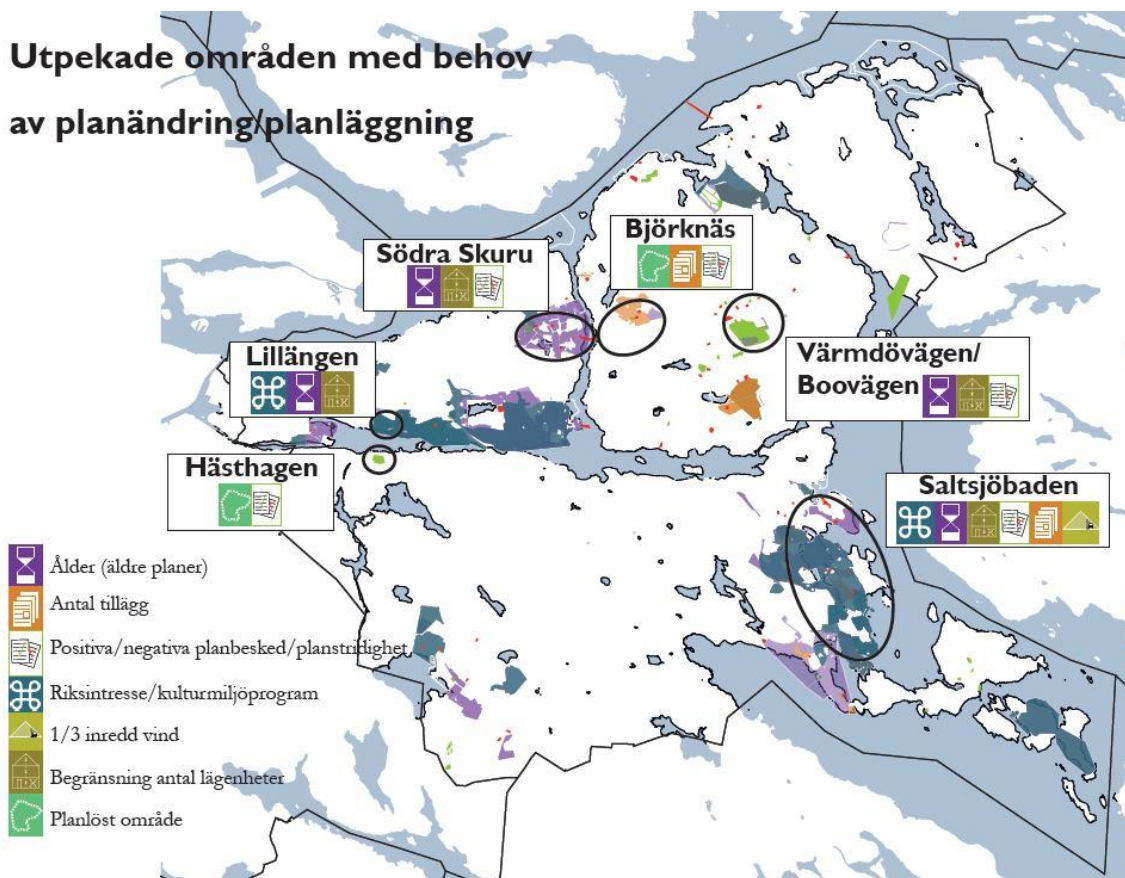
När arbetet med att åtgärda omoderna detaljplaner inleddes 2012, uppmärksammade bygglovenheten och kommunantikvarien skyddsbehovet av kulturmiljöer av riksintresse och områden som enligt kulturmiljöprogrammet saknar eller har dåligt skydd. Denna fråga är fortfarande relevant i vissa områden enligt bygglov- 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, presenterades för Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i december 2016 ett antal områden där planenheten ser ett behov av planändring för att planer blivit omoderna, se nedanstående karta. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden uppdrog då åt planenheten att återkomma med förslag på prioritering utifrån ett medborgarperspektiv, det vill säga var fastighetsägare har behov som inte kan tillmötesgå på grund av gällande plan. Under början på 2017 kartlades inkomna och återkallade planbesked i kommunen, i syfte att undersöka var intresse för planändring finns hos kommuninvånarna. Anslagna medel för 2017 bör räcka till färdigställande av de två mindre planändringar som redan pågår samt för ytterligare ett eller två av de utpekade områdena.

Utpenade områden med behov av planändring/planläggning



Områden som föreslås prioriteras för planläggning

1. Björknäs, området söder och norr om Värmdövägen

Området utgörs främst av småhus och flerbostadshus. I anslutning till Värmdövägen finns handel och andra verksamheter. Norr och söder om Värmdövägen finns ej planlagd kommunal mark. Tomtstorlekarna varierar från ca 700 kvm till över 3000 kvm.

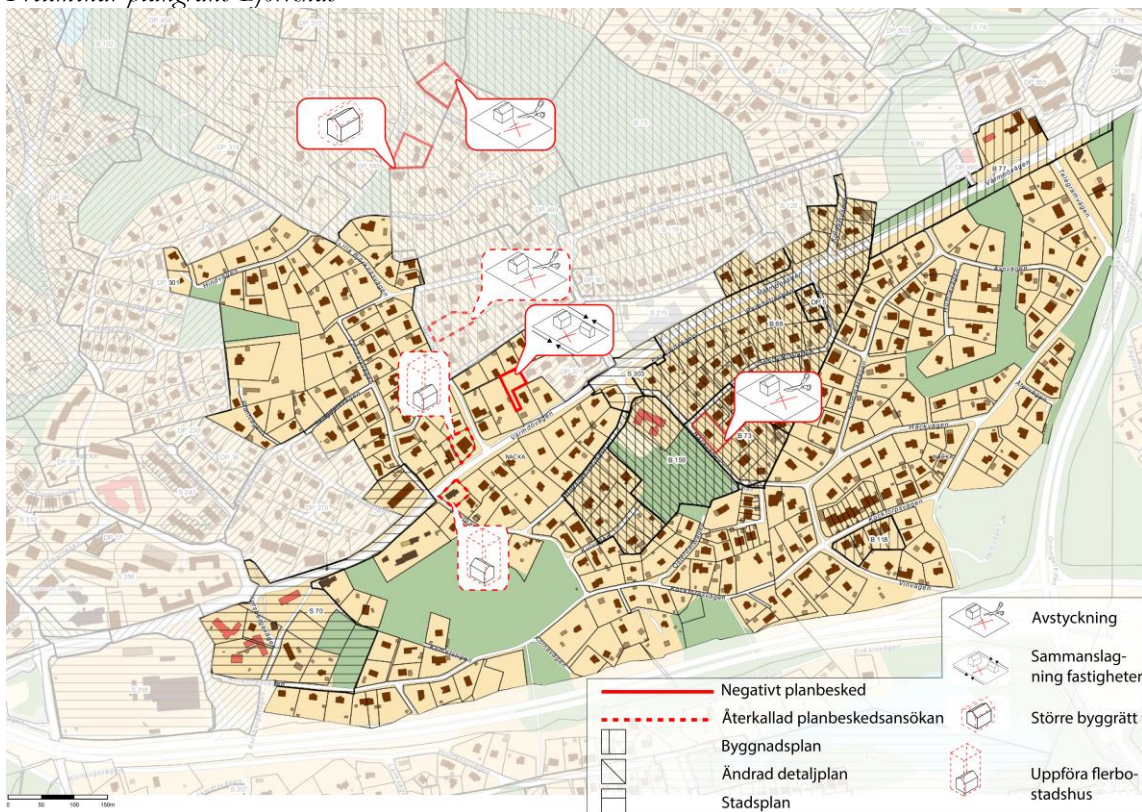
Gällande planförhållanden

Området omfattas av medeltät stadsbebyggelse i översiktsplan. Förtätning beskrivs enligt översiktsplanen som lämplig utefter Värmdövägen, men den befintliga bebyggelsestrukturen bör i huvudsak behållas. Stora delar av området, fler än 280 fastigheter, är inte planlagda, vilket upplevs som problematiskt av bygglovenheten. Delar av området omfattas av byggnadsplan 68 som medger friliggande hus i två våningar och en minsta tomtstorlek på 1000 kvm, 1/3 inredd vind och 2 kök, byggnadsplan 73 som justerar fastighetsgränser och bestämmelser om bebyggelsens utbredning, byggnadsplan 75 som medger en minsta tomtstorlek på 1000 kvm, hus i två våningar, 1/3 inredd vind och 2 kök, byggnadsplan 159 som reglerar byggrätten för barnstuga och detaljplan 499 som reglerar huvudmannaskap för vägar.

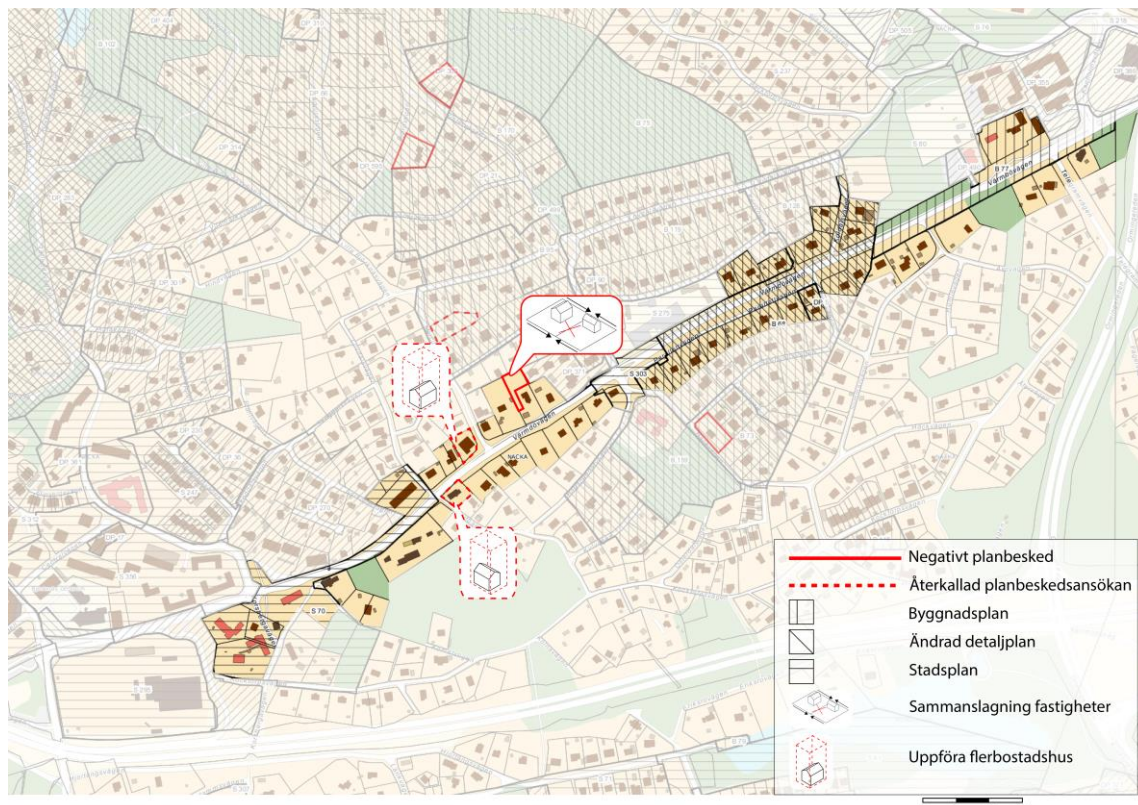
Fastighetsägares behov

Inom det ej planlagda området har en planbeskedsansökan avseende uppförande av flerfamiljsbostadshus norr och söder om Värmdövägen återkallats. Detta efter att planenheten meddelat sökanden att ett helhetsgrepp ska tas i Björknäs med ett planprogram som kommer inkludera ett större område med flera detaljplaner. Fastighetsägaren har dock fått förhandsbesked på bygglov på 3-4 lägenheter. Ett negativt planbesked har meddelats norr om Värmdövägen avseende sammanslagning av fastigheter för att uppföra mindre flerfamiljsbostadshus. Genom prioritering av planläggning av Björknäs kan fastighetsägarnas önskan dock bejakas. I området finns även byggnadsplaner och stadsplaner där bland annat negativa planbesked meddelats för avstyckning och utökande av byggrätt. Planenheten har även öppnat upp för att planändring kan vara lämpligt i dessa områden i framtiden. Planenheten och bygglovenheten upplever ytterligare att det finns ett intresse hos fastighetsägare i området att bland annat kunna avstycka sina fastigheter, även om planbesked inte sökts.

Preliminär plangräns Björknäs



Alternativ 1 med negativa planbesked. Förslag som inkluderar det ej planlagda området söder och norr om Värmdövägen, samt ett flertal mindre stads- och byggnadsplaner.



Alternativ 2 med negativa planbesked. En stadsmässig gata eller huvudgata där planområdet i huvudsak omfattar Värmdövägen och angränsande fastigheter. Under planarbetet bör planens gräns utredas vidare. I anslutning till Värmdövägen finns kommunal mark som ej är planlagd. Planprojektet föreslås bedrivas som ett stadsbyggnadsprojekt och inte bekostas med anslag för åtgärdande av omoderna detaljplaner.

2. Södra Skuru

Området präglas av friliggande och gruppbyggda småhus från början av 1900-talet och framåt. Tomtstorlekarna varierar mellan 750 kvm till över 2400 kvm.

Gällande planförhållanden

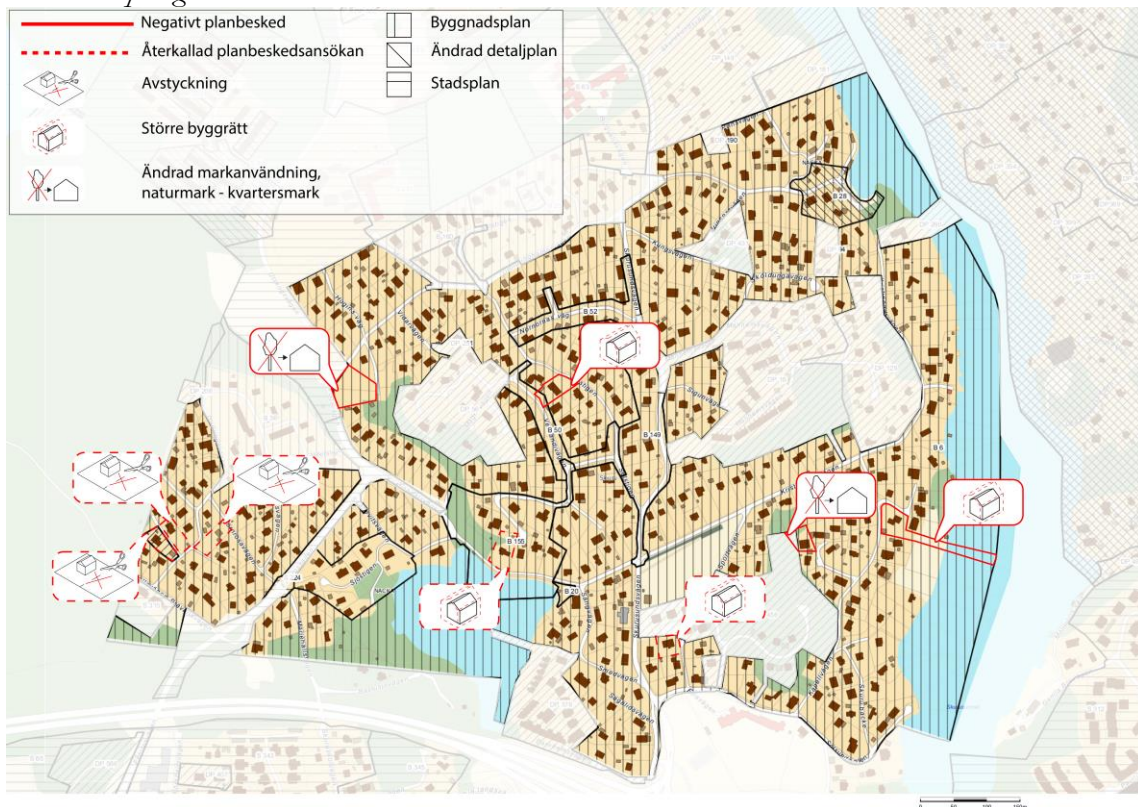
Området omfattas av gles, blandad bebyggelse i översiktsplan. I översiktsplanen anges att områdets karaktär och skala bör behållas. Större delen av området, över 430 fastigheter, omfattas av en byggnadsplan (Bpl 6) upprättad 1934 med en byggnadsarea som begränsas till 125 kvm per tomt och minsta tomtstorlek är 750 kvm. Inom området finns ytterligare ett antal mindre omfattande byggnadsplaner, och ett tiotal fastigheter ligger inom ej planlagt område.

Fastighetsägares behov

I området har planbesked sökts avseende utökad byggrätt av enskilda villafastigheter. Två av dessa har fått negativa planbesked, och två har återkallats då planenheten bedömt att negativa planbesked varit att vänta. En planbeskedsansökan avseende avstyckning av tre

villatomter har återkallats av samma anledning. Negativa planbesked avseende ändrad markanvändning från naturmark till kvartersmark har även meddelats för två fastigheter inom området. Planenheten har dock öppnat upp för att en planändring kan vara lämplig för ett större område i framtiden. Planenheten upplever även att det finns ett intresse hos flera fastighetsägare inom området att kunna avstycka sina fastigheter, även om planbesked inte sökts.

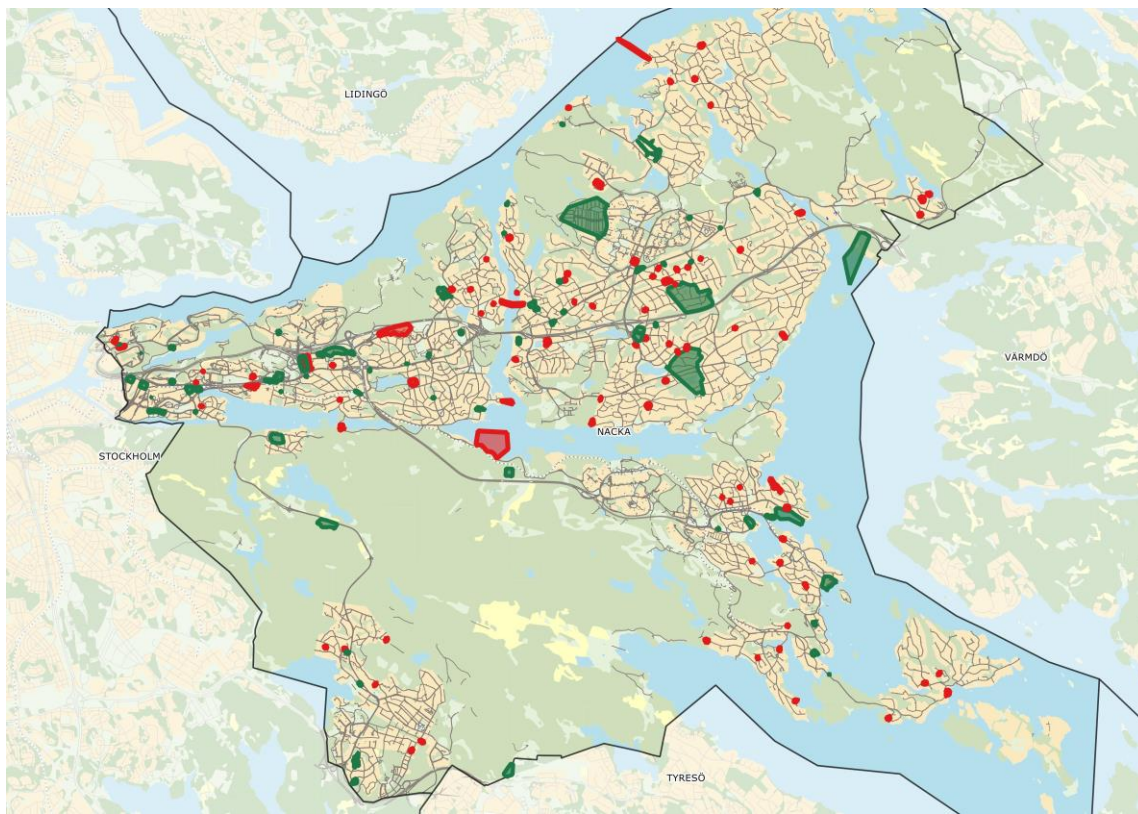
Preliminär plangräns Skuru



Alternativ omfattande Bpl 6, några mindre byggnadsplaner och ej planlagt område med negativa planbesked. Under planarbetet bör områdets avgränsning utredas.

3. Enskilda frimärksplaner

Planbeskeden är i stor utsträckning jämnt utspridda över kommundelarna. Flera planbesked som geografiskt ligger nära varandra omfattas ofta av olika planer och ansökan om planändring avser lösa olika behov hos fastighetsägarna. Då inte ett helhetsgrepp är påkallat föreslår planenheten att arbetet med frimärksplaner fortlöper, i huvudsak för fastigheter som är planstridiga på grund av äldre lagstiftning, samt för fastighetsägare som vill förtäta genom att omvandla villa till flerbostadshus.



Positiva (grönt) och negativa planbesked (rött) i kommunen.

Mot bakgrund av planenheten, bygglovenheten och stadsbyggnadsservice erfarenheter och kartläggningen som gjordes under sommaren 2016, ser planenheten ytterligare ett behov av planändring på sikt inom följande områden:

Saltsjöbaden

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

I Baggensudden har bland annat ett negativt planbesked meddelats avseende planändring för att möjliggöra uppförande av flerbostadshus, där gällande stadsplan från 1936 (Spl 113) medger 1 kök. I Rösunda har negativt planbesked meddelats avseende planändring för att möjliggöra 3 lägenheter på en fastighet i syfte att bilda bostadsrättsförening. Fastigheten omfattas även den av stadsplan 113. Planenheten har öppnat för att det finns skäl att på sikt se över bestämmelsen. Fler områden i Saltsjöbaden bör utredas för prioritering av planläggning då största delen av kommundelen har gamla bestämmelser, exempelvis 1/3 inredd vind, och även saknar skyddsbestämmelse gällande kulturhistoriska miljöer. Två negativa planbesked i Rösunda och ett negativt planbesked i Solsidan har meddelats avseende avstyckning av villafastigheter.

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. Bygglovenheten anger att byggnadsplanen (Bpl 26) för Lillängen är särskilt svårtolkad. Delar av området utgör kulturhistorisk miljö men saknar skyddsbestämmelser därom.

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 under 2016.

Under 2017 har 400 tkr anslagits för att åtgärda omoderna detaljplaner. Anslaget bör räcka till att färdigställa två mindre planändringar som startade 2016 samt start av ytterligare minst ett område.

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Ida Larsson
Planarkitekt