

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Ändring av detaljplan DP497 för del av Kummelnäs, Solviksområdet (område F) i Boo

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden uppdrar åt planenheten att upprätta förslag till ändring av detaljplan.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden delegerar beslut om granskning till planchef.

Sammanfattning

Syftet med planändringen är att föra in begränsningar av hur många bostäder som får inredas per villafastighet.

Solviksområdet innehåller cirka 146 fastigheter för i huvudsak villor. I syfte att bevara värdefull naturmark, kulturmiljö och landskapsbild, men också tillåta en permanent villabebyggelse på befintliga och tillkommande tomter upprättades detaljplan 497. Detaljplan 497 vann laga kraft den 21 oktober 2010 och har en genomförandetid på 15 år. Det kvarstår således sju år och 11 månader av genomförandetiden.

Gällande detaljplan, DP 497, saknar begränsningar av hur många bostäder som får inredas per villafastighet. Senare erfarenheter från bygglovhandläggning visar att utan någon begränsning alls av antal lägenheter har i vissa fall negativ omgivningspåverkan uppstått då omvandling har skett av en villa till ett flerbostadshus med många lägenheter, då det vid bygglovshandläggningen är svårt att avslå ett sådant lov.

Moderatgruppen i miljö- och stadsbyggnadsnämnden (MSN) har i ett politikerinitiativ föreslagit planändringar i ett flertal områden i kommunen. Förslaget är att föra in begränsningar av hur många bostäder som får inrymmas i de villor som ligger inom områden vars karaktär avses bevaras och inom områden som har ett stort kulturhistoriskt värde.

Planarbetet bekostas genom kommunens beviljade medel för att åtgärda omoderna detaljplaner.

Ärendet

Syftet med ändring av detaljplan är att föra in begränsningar av hur många bostäder som får inredas per villafastighet. Fastigheter som redan har omvandlats till mindre flerbostadshus med fler lägenheter avses kunna behållas.

Befintlig detaljplan är DP 497. Planområdet är beläget i Norra Boo inom en del av Kummelnäs. Området avgränsas i väster av Sågsjön - Näckdjupet och i norr och öster av Kummelnäsvägen. Söder om området ligger Rotkärret. Marken inom planområdet utgörs i huvudsak av privatägda villafastigheter. Totalt innehåller Solviksområdet cirka 146 fastigheter.

Syftet vid upprättade av detaljplan 497 var att tillåta en permanent villabebyggelse på befintliga och tillkommande tomter. För att fungera för ett permanent boende syftade planen till att rusta upp vägar och naturmark. Genom utbyggnad av kommunala vatten- och spillvattenledningar samt genom att dagvatten tas omhand syftade planen till att förbättra de sanitära förhållandena. Planen syftade även till att bevara värdefull naturmark, kulturmiljö och landskapsbild. Detaljplan 497 vann laga kraft den 21 oktober 2010 och har en genomförandetid på 15 år. Genomförandetiden går ut den 21 oktober 2025. Det kvarstår således sju år och 11 månader av genomförandetiden.

Planområdet består till största del av friliggande småhusbebyggelse. Detaljplanen reglerar att byggrätten för en huvudbyggnad i en våning (6,5 m) får uppta högst 11% av tomtarean eller maximalt 180 m². Byggrätten för en huvudbyggnad i en våning jämte sluttningsvåning (7,0 m) eller i två våningar (8,0 m) får uppta högst 8% av tomtarean eller maximalt 140 m².

Det finns kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i området som inte får förvanskas. I en tidigare utförd bebyggelseinventering har byggnader inom området klassats som antingen värdefulla eller intressanta. Vid upprättandet av detaljplan har inom planområdet utseende-, varsamhets- och/ eller skyddsbestämmelser införts för vissa fastigheter. Bestämmelserna markerar bebyggelse med högt kulturhistoriskt värde eller som anses vara kulturhistoriskt intressanta.

Det som främst är signifikant för området idag är det glesa bebyggelsemönstret. Planområdets största kulturmiljövärde – och det som ger området dess speciella karaktär – är framför allt den dramatiska landskapsbilden med sina höjdryggar och dalgångar, i vilken bebyggelsen vuxit fram. Tomterna är i allmänhet stora och bebyggelsen är ofta placerad långt in på tomterna. På tomterna finns ofta rikligt med vegetation och på flera ställen vackra berghällar. För att skydda värdefull naturmark har en bestämmelse införts som innebär att mark och värdefull vegetation bör bevaras och att lovplikt för trädfallning gäller inom markerat område. Planområdet omfattas inte av något riksintresse, men gränsar i norr till ett område av riksintresse för kulturmiljön samt för kust- och skärgården.

Moderatgruppen har i ett politikerinitiativ föreslagit planändringar i ett flertal områden i kommunen i syfte att bevara områdenas karaktär och kulturmiljö. Förslaget är att föra in begränsningar av hur många bostäder som får inrymmas i de villor som ligger inom områden vars karaktär avses bevaras och inom områden som har ett stort kulturhistoriskt värde. Berörda detaljplaner är sådana som inte anger en begränsning av antalet bostäder per villafastighet. Detaljplan 497 Solviksområdet är en sådan plan.

Politikerinitiativet grundar sig på att det de senaste åren uppstått ett stort intresse hos exploitörer att bygga flerbostadshus på tomter som är avsedda för villabebyggelse. På senare tid har även bankerna börjat ställa krav på minst 10 lägenheter för att bevilja lån. Om fastigheterna är belägna i centrala områden nära kollektivtrafik kan det fungera bra, men i områden vars karaktär avses bevaras och i områden med kulturhistoriska värden kan så stora omvandlingar till flerfamiljshus leda till en negativ omgivningspåverkan.

Då gällande detaljplan saknar begränsningar av antalet lägenheter är det vid bygglovshandläggningen svårt att avslå lov, eftersom den angivna bygggrätten väger tungt vid prövningen. Trots pågående genomförandetid bedöms ett planarbete kunna påbörjas, eftersom området har en värdefull naturmark, kulturmiljö och landskapsbild och det därmed är ett allmänt intresse att dessa värden bevaras.

Därtill anger 9 kap 28 § plan- och bygglagen att när kommunen har fattat beslut om att starta ett planarbete finns möjligheten att vilandeförklara bygglov i två år, vilket bör tillämpas eftersom ett beviljat bygglov för fler lägenheter i en villafastighet skulle kunna motverka det planändringen syftar till. Dock framgår att om kommunen inte har avslutat planarbetet inom två år från det att bygglovsansökan kom in ska bygglovsärendet avgöras utan dröjsmål.

I politikerinitiativet föreslås att en villabygggrätt bör kunna inrymma max fyra lägenheter, inklusive eventuella lovbefriade lösningar. I det kommande planarbetet kommer det utredas vilka begränsningar som är lämpliga bland annat grundat på fastighetsytorna och bygggrätternas storlek samt områdets karaktär och vegetation.

Behovsbedömning

En preliminär behovsbedömning av detaljplanen har utförts för att avgöra om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Planarbetets bedrivande

Planenhetens bedömning är att planförslaget kan hanteras med standardförfarande enligt PBL 5 kap. 6 § då det:

- är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande
- inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse

- inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan

Konsekvenser för barn

Ändringen bedöms inte innebära några negativa konsekvenser för barn.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet bekostas genom kommunens beviljade medel för att åtgärda omoderna detaljplaner.

Tidplan

Samråd	augusti-september 2018
Granskning	februari 2019
Antagande	juni 2019

Planenheten

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef

Felicia Liabäck Löwstett
Planarkitekt

Bilaga: Politikerinitiativen från Moderatgruppen i MSN

Plangräns för DP497 och ändringsområde

