

2017-11-17

TJÄNSTESKRIVELSE
MSN 2017/162
Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Ändring av detaljplan DP 536 för del av Velamsund, Sångfågelvägen m.fl. vägar inom Riset (område B) 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 införa begränsningar av hur många bostäder som får inredas per villafastighet.

Planområdet innehåller cirka 115 fastigheter för i huvudsak villor. Vid upprättande av detaljplan DP 536 möjliggjordes ombildning av fritidshus till permanentboende samt utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp. Planen möjliggör för villabebyggelse i varierande utformning, med undantag för de norra delarna där en strängare reglering av utformningen finns intill Höggarnsfjärden, med hänsyn till att området berörs av riksintresse för kust och skärgård samt kulturmiljön. DP 536 vann laga kraft den 9 april 2013 och har en genomförandetid på sju år, vilket innebär att det kvarstår cirka två år och fem månader av denna.

Gällande detaljplan, DP 536, 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 är 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 planändringen 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 536. Planområdet är beläget i Velamsund i norra Boo intill Vikningshillsvägen i söder och öster, samt Karbosjön i sydväst och Höggarnsfjärden i norr. Marken inom planområdet utgörs i huvudsak av privatägda villafastigheter. Totalt innehåller planområdet cirka 115 fastigheter.

Vid upprättandet av detaljplanen var syftet att möjliggöra omvandling från fritidsboende till permanentbebyggelse samt utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp. Planen syftar även till att skydda de delar av planområdet som omfattas av riksintresse för kust och skärgård och riksintresse för kulturmiljö, samt att tillvarata kvaliteterna i områdets landskapsbild och bebyggelsemiljö. DP 536 vann laga kraft den 9 april 2013 och har en genomförandetid på sju år. Genomförandetiden går ut den 9 april 2020, vilket innebär att det kvarstår cirka två år och fem månader av denna.

Planområdet utgörs till största delen av friliggande bostäder i en varierande storlek och standard. Bebyggelsen består ursprungligen av fritidshus som omvandlats till permanentbebyggelse. Inom området finns även sommarstugor från olika tidsperioder i enplans- samt tvåplanshus. Den bebyggelse som kan tillkomma genom planen ska anpassas till terrängen, platsens förutsättningar och tomtstorlek. Fastigheter med huvudbyggnad i en våning får högst uppta 11 procent av tomtarean med en högsta byggnadsarea på 180 kvadratmeter. Nockhöjd är reglerad till högst 6,5 meter. Fastigheter med huvudbyggnad i två våningar får högst uppta 8 procent av tomtarean med en högsta byggnadsarea på 140 kvadratmeter. Nockhöjden är reglerad till höst 8.0 meter. Någon begränsning för antalet lägenheter i husen finns inte.

Det finns kulturhistoriskt värdefull miljö i området som inte får förvanskas. Den norra delen av Riset berörs av riksintresse för kulturmiljön längs Nackas norra kust. Värdet ligger i farleden utmed inloppet till Stockholm, som speglar skärgårdens betydelse för huvudstaden. Värdet utgör även bebyggelsen längs med Höggarnsfjärden. Husen som alla har ett framträdande läge i landskapsbilden är av stor betydelse för riksintresset men också för helhetsupplevelsen av området. Den norra delen av planområdet, högst upp på Sångfågelvägen, ingår även i Nacka kommuns kulturmiljöprogram 2010 som ett område som utgör ett lokalt intresse för kulturmiljön. I planområdets norra delar, på Sångfågelvägen och Fösabacken ligger några kulturhistoriskt värdefulla sommarvillor.

Den branta och starkt exponerade terrängen gör att denna del av planområdet är mycket känsligt från landskapsbildssynpunkt. Husens placering på tomterna, det slingrande vägnätet, terrängformationerna och vegetationen är andra viktiga beståndsdelar i områdets karaktär. Husen är ofta indragna på tomterna och på de flesta tomter dominerar vegetationen över bebyggelsen. För att skydda landskapsbilden och naturmiljön, som de gröna gaturummens småskalighet samt områdets karaktär med naturtomter, finns marklov för trädgård för värdefulla träd eller vegetationspartier. Befintlig mark och vegetation inom kvartersmark som bedömts särskilt värdefull för landskapsbilden och närmiljön skyddas från ny bebyggelse genom s.k. punktprickad mark samt n-beteckning.

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 DP 536 i Boo är en sådan plan.

Politikerinitiativet grundar sig på att det de senaste åren uppstått ett stort intresse hos exploatörer 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 ett stort kulturhistoriskt värde 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 lovbeprövade 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

Tim Kahlbom
Planarkitekt

Bilaga: Politikerinitiativen från Moderatgruppen i MSN

Plangräns för DP 536 och ändringsområde

