

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Ändring av detaljplan DP506 för del av Kummelnäs, Björnbergsområdet (Område E) 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.

Björnbergsområdet innehåller cirka 80 fastigheter för i huvudsak villor. Vid upprättande av detaljplan DP 506 möjliggjordes för utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp i området samt upprustning av vägnätet. Planen tillåter en villabebyggelse i varierande utformning. I norr gränsar planområdet till områden som berörs av riksintresse för kust och skärgård samt för kulturmiljön. Björnbergsområdets värde består främst av kuperade topografi, berg i dagen och exponerande slutningar mot Höggarnsfjärden. Området karaktäriseras av stora tomter och värdefull vegetation. DP 506 vann laga kraft den 25 februari 2010 och har en genomförandetid på 15 år, vilket innebär att det kvarstår cirka sju år och två månader av denna.

Gällande detaljplan, DP 506, 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 506. Planområdet är beläget i Kummelnäs i norra Boo, intill Rensåtravägen i sydväst och Lövbergavägen i väst samt Sågsjön i sydöst och Näckdjupet i norr. Marken inom planområdet utgörs i huvudsak av privatägd villabebyggelse i varierande utformning. Totalt innehåller Björnbergsområdet cirka 80 fastigheter.

Vid upprättandet av detaljplanen var syftet att ge förutsättningar för utbyggnad av bostäder, upprustning av vägnätet samt ordnande av kommunalt vatten- och avloppsförsörjning för bostadsbebyggelsen. Vid antagande omfattades området av cirka 80 fastigheter där ytterligare cirka 45 fastigheter möjliggjordes tillkomma genom avstyckning. DP 506 vann laga kraft den 25 februari 2010 och har en genomförandetid på 15 år, vilket innebär att det kvarstår cirka sju år och två månader av denna.

Inom planområdet tillåts endast friliggande bostadsbebyggelse. Huvudbyggnad i en våning får högst uppta 11 procent av fastighetsarean, med en högsta byggnadsarea på 180 kvadratmeter. Nockhöjd för dessa byggnader är reglerad till högst 6,5 meter.

Huvudbyggnad i två våningar får högst uppta 8 procent av fastighetsarean, med en högsta byggnadsarea på 140 kvadratmeter. Nockhöjden är reglerad till högst 8,0 meter. Största sammanlagda byggnadsarea för uthus och garage uppgår till 60 kvadratmeter med en nockhöjd på 4,0 meter. Antalet lägenheter är inte reglerad, vilket möjliggör att en huvudbyggnad kan innehålla flera lägenheter.

Planområdets norra delar gränsar till område av riksintressena för kust och skärgård och för kulturmiljön. Björnbergsområdets värde består främst av kuperade topografi, berg i dagen och exponerande slutningar mot Höggarnsfjärden. Området karaktäriseras av stora tomter och värdefull vegetation som bör sparas med hänsyn till närmiljön, varför det krävs marklov för fällning av träd inom markerade områden.

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 DP509 är som tidigare nämnt en sådan plan och upprättande av flera lägenheter i en villa kan komma att påverka områdets karaktär av sommarvillabebyggelse.

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 villabyggrätt 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 byggrätternas 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 beviljande 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 506 och ändringsområde

