

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Ändring av planerna S123, S186 och DP 574 för Solsidan i Saltsjöbaden

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.

Det finns kulturhistoriskt värdefull miljö i Solsidan som inte får förvanskas. I syfte att skydda kulturhistoriskt värdefull miljö, men också att åtgärda planstridigheter och tillåta fler lägenheter i villa, gjordes en ändring av stadsplanerna 123 och 186, vilket resulterade i DP574 som vann laga kraft 2015. 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.

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.

Då gällande planer S123, S186 och DP574 saknar begränsningar av antalet lägenheter är det vid bygglovshandläggningen svårt att avslå lov, eftersom den angivna byggrätten 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 bevara dessa värden.

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 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.

DP 574 har en genomförandetid på fem år. Genomförandetiden går ut den 24 november 2020. Det kvarstår således tre år och en månad av genomförandetiden.

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

Ärendet

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

Befintliga planer är S123, S186 och DP 574. Planområdet är beläget i Solsidan, i södra Saltsjöbaden och avgränsas i norr av ett grönområde tillhörande Tattby och i sydöst av Svärdsö. I övrigt gränsar området till Erstaviken och Vårgårdssjön. Marken inom planområdet utgörs i huvudsak av privatägda villafastigheter.

Detaljplan DP 574 är en ändring av stadsplanerna S123 och S186. DP 574 syftar till att hantera planstridigheter som uppkommit på grund av ny lagstiftning, ta bort befintlig begränsning av antalet tillåtna lägenheter per villafastighet, samt skydda kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. DP 574 vann laga kraft den 24 november 2015 och har en genomförandetid på fem år. Genomförandetiden går ut den 24 november 2020. Det kvarstår således tre år och en månad av genomförandetiden.

Stora delar av S123 och S186 gäller fortfarande. Det är i stadsplanerna som byggrätt och fastighetsstorlek regleras. Större delen av området får bebyggas med friliggande bostäder i två våningar, med en byggnadshöjd på högst 7 meter. Minsta tomtstorlek är reglerad till 1400 kvadratmeter och i undantagsfall 1200 kvadratmeter. Byggrätten är satt till en niondel eller en sjundedel av fastighetens area. Två huvudbyggnader får uppföras på fastigheter större än 3000 kvadratmeter.

Det finns kulturhistoriskt värdefull miljö i området som inte får förvanskas. En inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse genomfördes under planarbetet för DP 574. Ett urval, 51 stycken, av de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna har fått varsamhets- och/eller skyddsbestämmelser. För hela planområdet gäller att ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart samt att karaktärsskapande träd skyddas.

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 574 i Solsidan 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 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 kulturhistoriska värden.

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	februari 2018
Granskning	maj 2018
Antagande	september 2018

Planenheten

Angela Jonasson
Tillförordnad Planchef

Åsa Dahlgren
Planarkitekt

Bilaga: Moderatgruppen i MSN, Politikerinitiativ

Preliminär plangräns, befintligt planområde

