

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **Ändring av detaljplan DP560 för Sydöstra Kummelnäs (område G) 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.

Planområdet innehåller cirka 125 fastigheter för i huvudsak villor. Sydöstra Kummelnäs är ett område vars karaktär avses bevaras. I syfte att bevara områdets karaktär, att förbättra de sanitära förhållandena i området samt ge större byggrätter till befintliga bostadsfastigheter upprättades detaljplan 560. Detaljplan 560 vann laga kraft den 22 juni 2014 och har en genomförandetid på sju år. Det kvarstår således tre år och sju månader av genomförandetiden.

Gällande detaljplan, DP 560, 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 560. Planområdet är beläget i Kummelnäs i Norra Boo. Planen avgränsas i väster och söder av Kummelnäsvägen, i norr av detaljplanen för Grävlingsberg och Söder Grävlingsberg och i öster av området Bågvägen/Åbroddsvägen.

Vikingshillsvägen, som går genom planområdet, hanteras i en särskild detaljplan. Marken inom planområdet utgörs i huvudsak av privatägda villafastigheter. Totalt innehåller planområdet cirka 125 fastigheter.

Syftet vid upprättande av detaljplan 560 var att möjliggöra en förbättring av de sanitära förhållandena i området genom en utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten samt ge större byggrätter till befintliga bostadsfastigheter. Planen syftade även till att bevara områdets karaktär och rådande bebyggelsemönster med gles bebyggelse. Detaljplan 560 vann laga kraft den 22 juni 2014 och har en genomförandetid på sju år. Genomförandetiden går ut den 22 juni 2021. Det kvarstår således tre år och sju månader av genomförandetiden.

Planområdet består till största del av friliggande bostadshus av gles blandbebyggelse som varierar i standard och storlek. Storleken på fastigheterna varierar mellan cirka 700–4000 m<sup>2</sup>. De flesta ligger i storleksordningen 1500–2500 m<sup>2</sup>. För fastigheter med en tomtarea större än 1000 m<sup>2</sup> regleras byggrätten för huvudbyggnad i en våning (6,5 m) till högst 11 % av tomtarean eller maximalt 180 m<sup>2</sup>. Byggrätten för en huvudbyggnad i två våningar (8,0 m) får höst uppta 8 % av tomtarean eller maximalt 140 m<sup>2</sup>. För fastigheter med en tomtarea mindre än 1000 m<sup>2</sup> regleras byggrätten till högst 110 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad i en våning (6,5 m) och högst 80 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad i två våningar (8,0 m).

Husens fria placering på tomterna, terrängformationerna, vegetationen och det slingrande vägnätet är de viktigaste beståndsdelarna i områdets karaktär. Inom planområdet är husen ofta indragna på tomterna och på de flesta tomter dominerar vegetationen över bebyggelsen. Då planområdet ligger utanför utpekade kulturmiljöer av lokalt intresse eller riksintresse har ingen fullständig inventering gjorts av planområdets kulturhistoriska värden. Inom planområdet berörs fyra fastigheter av varsamhetsbestämmelser som anses vara kulturhistoriskt intressanta. För att delvis skydda områdets karaktär har dock bestämmelser om marklov för trädfällning införts för hela området.

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 560, Sydöstra Kummelnäs 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 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 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 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 DP 560 och ändringsområde

