

2017-11-17

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
MSN 2017/164  
Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## Ändring av detaljplan DP541 för Vikingshillsvägen 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 34 fastigheter för i huvudsak villor längs med Vikingshillsvägen. Bebyggelsen längs med Vikingshillsvägen är ett område vars karaktär och kulturhistoriska miljö avses bevaras. I syfte att ge Vikingshillsvägen en sådan standard och utformning att den klarar buss-, gång- och cykeltrafiken på ett trafiksäkert sätt och att möjliggöra trafik- och VA-försörjning av intilliggande områden upprättades detaljplan 541. Målet med en utbyggnad och förbättring av vägen är att nå god tillgänglighet och framkomlighet för ett permanent boende i området. Detaljplan 541 vann laga kraft den 26 juni 2013 och har en genomförandetid på 15 år. Genomförandetiden går ut den 26 juni 2028.

Gällande detaljplan, DP 541, 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 541. Planen omfattar Vikingshillsvägen i norra Boo, från korsningen med Kummelnäsvägen till bussvändplanen och korsningen med Sommarbovägen. Planen inkluderar även de fastigheter som har utfart mot Vikingshillsvägen, naturområden, mindre del av vattenområde samt mindre områden med kvartersmark längs vägen för att inrymma diken och vägslänter. Vägen är ca 2 km lång. Totalt innehåller planområdet cirka 34 fastigheter.

Syftet vid upprättande av detaljplan 541 var att ge Vikingshillsvägen en sådan standard och utformning att den klarar buss-, gång- och cykeltrafiken på ett trafiksäkert sätt och att möjliggöra trafik- och VA-försörjning av intilliggande områden. Detaljplan 541 vann laga kraft den 26 juni 2013 och har en genomförandetid på 15 år. Genomförandetiden går ut den 26 juni 2028. Det kvarstår således 10 år och sex månader av genomförandetiden. Vikingshillsvägen håller för närvarande på att byggas ut och beräknas var klar i slutet av 2019.

Planområdet består till största del av friliggande bostadshus. Byggnadshöjden är reglerad till högst 6,5 m för huvudbyggnad som uppförs i en våning respektive 8,0 m för huvudbyggnad som uppförs i två våningar. Generellt gäller i området att huvudbyggnad får uppföras i högst två våningar. Minsta tomtstorlek är 1200 kvadratmeter. Högsta tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är beroende av tomtstorlek. Byggnadsarean för en envåningsbyggnad får uppta 11 % av fastighetsarean, dock högst 160 kvadratmeter. Byggnadsarean för en tvåvåningsbyggnad får uppta 8 % av fastighetsarean, dock högst 140 kvadratmeter.

Det finns kulturhistoriskt värdefull miljö i området som inte får förvanskas. Den norra sträckan av Vikingshillsvägen 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 de i huvudsak obebyggda bergssluttningarna och den otillgängliga karaktären på farledens södra sida. Den norra delen av planområdet (Vikingshill-Rörsundsvik) ingår även i Nacka kommuns kulturmiljöprogram 2010 som ett område som utgör ett lokalt intresse för kulturmiljön. Ett antal byggnader i den norra delen är av skyddsvärd karaktär.

Det som ger områdets dess karaktär är husens placering på tomterna, terrängformationerna, vegetationen och det slingrande vägnätet. Husen är ofta indragna på tomterna och på de

flesta tomter dominerar vegetationen över bebyggelsen. I den södra delen av området är fastigheterna generellt mindre och i den norra delen större. För att skydda värdefull naturmark har en bestämmelse införts som innebär att mark och värdefull vegetation bör bevaras och att lovplikt för trädfällning gäller inom markerat område.

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 541, 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 byggrätten 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 lovebefriade 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

The main map is a detailed street map of Nacka, Sweden. A red line, representing the proposed Nacka Line, is drawn across the map. The line starts near the center, runs north, then turns east, and finally runs south. It passes through several residential areas. The map shows various streets, green spaces, and water bodies. An inset map in the bottom left corner shows the location of Nacka within the Stockholm region, with a red line indicating the proposed route.