

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Ändring av detaljplan DP599 för Igelboda 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 Igelboda som inte får förvanskas. I syfte att skydda kulturhistoriskt värdefulla byggnader och större träd, men också att åtgärda planstridigheter och tillåta fler lägenheter i villa gjordes en ny detaljplan för Igelboda, DP599, som vann laga kraft 2016. 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 detaljplan DP 599 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 599 har en genomförandetid på fem år. Genomförandetiden går ut den 15 december 2021. Det kvarstår således fyra år och två månader 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.

Befintlig detaljplan är DP 599. Planområdet är beläget i Igelboda, i norra Saltsjöbaden och avgränsas i norr och väster av Skogsö naturreservat och i söder av Saltsjöbanan, Torsvägen och andra bostadsområden i Saltsjöbaden. Marken inom planområdet utgörs i huvudsak av privatägda villafastigheter.

DP 599 är en ny detaljplan som har ersatt ett flertal detalj- och stadsplaner i Igelboda. Syftet med att upprätta en ny detaljplan var att hantera de planstridigheter som uppkommit på grund av ändrad lagstiftning och därmed att möjliggöra för mindre ändringar på fastigheterna som tidigare inte var möjliga. Planen syftade även till att ge möjlighet för fastighetsägare att anordna fler bostäder inom fastigheten samt att skydda kulturhistoriskt värdefulla byggnader och större träd. DP 599 vann laga kraft den 15 december 2016 och har en genomförandetid på fem år. Genomförandetiden går ut den 15 december 2021. Det kvarstår således fyra år och två månader av genomförandetiden.

Planområdet består till största del av friliggande småhusbebyggelse. Byggnadshöjden är reglerad till högst 7,5 respektive 8 meter. En generell planbestämmelse reglerar en minsta fastighetsstorlek om 1000 kvadratmeter inom hela planområdet. Emellertid får vissa fastigheter delas till en minsta yta om 600 kvadratmeter. Reglering av byggrätten varierar inom området, mellan 80 och 160 kvadratmeter och mellan 1/10 till 1/5 av fastighetens yta.

Det finns kulturhistoriskt värdefull miljö i området som inte får förvanskas. En kulturhistorisk bebyggelseinventering av Igelboda togs därför fram inför arbetet med detaljplan 599. Som ett resultat av planarbetet fick 83 byggnader varsamhets- och/eller skyddsbestämmelser i plankartan. För hela planområdet gäller även att karaktärsskapande träd har fått skydd samt att grundläggning ska ske med hänsyn till mark och vegetation.

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 DP599 i Igelboda är en sådan plan.

Politikerinitiativet grundar sig på att det de senaste åren uppstått ett stort intresse hos exploitörer 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 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 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 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	Åsa Dahlgren
Tillförordnad planchef	Planarkitekt

Bilaga: Politikerinitiativ från Moderatgruppen i MSN

Preliminär plangräns, befintligt planområde

