

## **Ändring av stadsplanerna S123, S186 och detaljplan DP574 för Solsidan, i Saltsjöbaden**

### **Förslag till beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden antar detaljplanen.

### **Sammanfattning**

Syftet med denna ändring av detaljplan DP574 samt stadsplanerna S123 och S186 är att begränsa antal lägenheter till två lägenheter per fastighet. Detta för att tillsammans med bestämmelser i underliggande detaljplan DP574 samt stadsplanerna S123 och S186 kunna bevara områdets karaktär, skydda vegetation och kulturhistoriska värden men samtidigt skapa ett flexibelt boende. Det innebär att det i varje enskilt fall ska göras en bedömning av lämplighet utifrån de underliggande planernas bestämmelser om utformning och varsamhet samt tomtens beskaffenheter. Planändringen ska läsas tillsammans med gällande detaljplan DP574 samt stadsplanerna S123 och S186. Planområdet är beläget i Solsidan och utgörs av cirka 260 fastigheter.

Planförslaget var utsänt på samråd i april - maj 2018. De viktigaste synpunkterna från samrådet var att syftet och intentionen med ändringen samt vilka konsekvenserna den medför varit otydliga. Vidare framförde många sakägare och övriga närboende invändningar mot mängden lägenheter som planförslaget angav och dess påverkan på områdets villakaraktär, kultur- och naturmiljön, samt att det bedömdes leda till en ökad trafikbelastning och försämrad trafiksäkerhet i området. Flertalet yttranden hade också synpunkter på regleringen av fastigheterna Solsidan 38:4 och 45:3 som fått andra bestämmelser än resten av planområdet och hade pågående överklagandeprocess av bygglov. Flera yttranden hade också synpunkter på att planuppdraget inte följde politikerinitiativet från 2013, att planändringen pågått under pågående genomförandetid för detaljplan DP574 samt val av planförfarande. Efter samrådet förtydligades planförslagets syfte och intention, de särskilda regleringarna för fastigheterna Solsidan 38:4 och 45:3 togs

bort och antalet lägenheter per fastighet ändrades från högst fyra till högst två lägenheter per fastighet.

Planförslaget var utställt på granskning under september - oktober 2020. Under granskningstiden inkom flertalet yttranden med synpunkter om antalet lägenheter som planförslaget anger. Planförslaget anses av boende i området medföra en förtätning och förändring av områdets villakarakteristik, med stor påverkan på kultur- och naturmiljön, samt leda till en ökad trafikbelastning och försämrad trafiksäkerhet i området. En majoritet av de som inkommit med yttranden under granskningen anser att den äldre bestämmelsen i stadsplan S123 om högst ett kök per fastighet ska återinföras med modifieringen att befintliga större villor ska få inredas med högst tre lägenheter. Vidare har flera yttranden synpunkter på att tydlighetskravet i PBL inte uppfylls, att fastighetsägarnas synpunkter under samrådet återgivits felaktigt, valet av planförfarande och effekter av detaljplan DP574 och att det genererar en motsatt effekt jämfört med vad som kommunicerades till de boende i ett politikerinitiativ år 2013. Efter granskning har några få redaktionella justeringar gjorts i planförslaget men i övrigt har inga justeringar gjorts av planförslaget.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Planarbetet bekostas av kommunen och uppgår inför antagandet till cirka 900 000 kronor.

## Ärendet

Syftet med denna ändring av detaljplan DP574 samt stadsplanerna S123 och S186 är att begränsa antal lägenheter per fastighet för att tillsammans med bestämmelser i underliggande detaljplan DP574 samt stadsplanerna S123 och S186 kunna bevara områdets karaktär, skydda vegetation och kulturhistoriska värden men samtidigt skapa ett flexibelt boende med möjlighet att inrymma upp till två lägenheter per fastighet. Det innebär att det i varje enskilt fall ska göras en bedömning av lämplighet utifrån de underliggande planernas bestämmelser om utformning och varsamhet samt tomtens beskaffenheter. Planändringen ska läsas tillsammans med gällande detaljplan DP574 samt stadsplanerna S123 och S186.

I gällande detaljplan DP574 finns en generell bestämmelse om utökad lovplikt för åtgärder enligt plan- och bygglagen, PBL, 9 kap 4a-4c § (Attefallshus, takkupor, 15 kvm tillbyggnad och inredande av ytterligare en bostad i ett enfamiljshus). Det innebär att det inom hela planområdet krävs beviljat bygglov för dessa åtgärder. Denna bestämmelse kommer fortsatt att gälla även efter planändringen.

Planområdet har samma utbredning som detaljplan DP574 och innehåller cirka 260 fastigheter. Området är beläget i södra Saltsjöbaden. Området omfattar stora delar av Solsidan, med undantag för två områden från 1950-talet och några enskilda fastigheter som har moderna detaljplaner. Marken inom planområdet utgörs i huvudsak av

privatägda fastigheter. Genomförandetiden har gått ut för stadsplanerna S123 och S186 och detaljplan DP574.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 8 november 2017, § 241 att ge planenheten i uppdrag att upprätta förslag till ändring av planerna S123, S186 och DP 574 för Solsidan i Saltsjöbaden. Bakgrunden till detta planuppdrag är den negativa omgivningspåverkan som detaljplan DP574 medförde då det efter att planen vunnit laga kraft i november år 2015 beviljades bygglov för betydligt fler lägenheter än vad kommunen hade förutsett vid planläggningen. Detaljplan DP574 upprättades efter att ett politikerinitiativ skrevs år 2013. Politikerinitiativet år 2013 skrevs när gällande planer endast medgav en lägenhet per fastighet och handlade om att möjliggöra för fler lägenheter än vad som då var möjligt. Antalet lägenheter per fastighet angavs inte i politikerinitiativet från 2013.

Samrådsförslaget reglerade att högst fyra lägenheter per fastighet fick inredas. Under samrådet, som pågick under våren 2018, inkom synpunkter avseende att syftet och intentionen med planändringen samt vilka konsekvenserna den medför varit otydliga. Vidare framförde många sakägare och övriga närboende invändningar mot mängden lägenheter som planförslaget angav och dess påverkan på områdets villakarakter, kultur- och naturmiljön, samt att det bedömdes leda till en ökad trafikbelastning och försämrad trafiksäkerhet i området. Flertalet yttranden hade också synpunkter på regleringen av fastigheterna Solsidan 38:4 och 45:3 som hade överklagade bygglov. Dels att fastigheterna fått egna bestämmelser i planförslaget (fler lägenheter än övriga fastigheter enligt givna bygglov) samt dels på att planarbetet pågick under överklagandeprocessen. Flera yttranden hade också synpunkter på att planuppdraget inte följde politikerinitiativet från 2013, att planändringen pågått under pågående genomförandetid för detaljplan DP574 samt val av planförfarande. Efter samrådet förtydligades planförslagets syfte och intention, de särskilda regleringarna för fastigheterna Solsidan 38:4 och 45:3 togs bort och antalet lägenheter per fastighet ändrades från fyra till högst två lägenheter per fastighet.

Beslut om att skicka ut förslaget på granskning fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 24 juni 2020. Granskningstiden varade mellan den 10 september 2020 och 22 oktober 2020. Under granskningen har 70 yttranden från fastighetsägare inkommit varav 3 undertecknats av flera fastighetsägare och 16 fastighetsägare inkommit med två likadana yttranden. 6 yttranden har inkommit från remissinstanser, länsstyrelsen har inga synpunkter.

Flertalet av de sakägare och övriga närboende som framfört synpunkter har invändningar mot antalet lägenheter som planförslaget anger. En farhåga hos många av de boende i området är att planförslaget ska medföra en förtätning och förändring av områdets villakarakter, med stor påverkan på kultur- och naturmiljön, samt leda till en ökad trafikbelastning och försämrad trafiksäkerhet i området. En majoritet av de som inkommit med yttranden under granskningen anser att den äldre bestämmelsen i stadsplan S123 om

högst ett kök per fastighet ska återinföras med modifieringen att befintliga större villor ska få inredas med högst tre lägenheter. Vidare har flera yttranden synpunkter på att tydlighetskravet i PBL inte uppfylls, att fastighetsägarnas synpunkter under samrådet återgivits felaktigt, valet av planförfarande och effekter av detaljplan DP574 och att det genererar en motsatt effekt jämfört med vad som kommunicerades till de boende i ett politikerinitiativ år 2013. Efter granskningen har några få redaktionella justeringar gjorts i planförslaget men i övrigt har inga justeringar gjorts av planförslaget.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för detaljplaneändringen. Samråd har skett med länsstyrelsen som instämmer i kommunens bedömning att planändringen inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan.

### **Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv**

Ur brottsförebyggande synpunkt bedöms planändringen inte medföra vare sig positiva eller negativa konsekvenser. Planändringen innebär en begränsning av antalet tillåtna lägenheter jämfört med vad nuvarande plan tillåter, det innebär att det blir färre bostäder och därmed färre boende. Fler bostäder och boende brukar generellt vara positivt eftersom det medför att flera människor rör sig i villaområdet, men störst effekt brukar frågor som grannsamverkan och skalskydd ha på det brottsförebyggande arbetet i villaområden. Dock är det ingen fråga som styrs av detaljplan.

### **Planarbetets bedrivande**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade att påbörja planarbetet den 8 november 2017, § 241.

Planförslaget har hanterats med standardförfarande. Förslaget var ute på samråd under april - maj 2018 och ställdes ut på granskning september - oktober 2020.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Planarbetet har fram till antagandet kostat cirka 900 000 kronor. Planarbetet bekostas genom kommunens beviljade medel för att åtgärda omoderna detaljplaner.

Plankostnaderna specificeras i bilagd tabell.

### **Konsekvenser för barn**

Planförslagets genomförande innebär inte några negativa konsekvenser för barn. Då antalet lägenheter per fastighet begränsas innebär det minskad trafik i området i jämförelse med detaljplan DP574 som inte reglerar någon begränsning av antalet lägenheter. Mindre trafik medför mindre mängd avgaser samt säkrare gator, vilket innebär bättre förhållanden för barns hälsa och fritid.

### **Handlingar i ärendet**

- Denna tjänsteskrivelse



- Ändring av planbestämmelser och planbeskrivning inklusive karta som visar vilket område som omfattas av ändringen
- Granskningsutlåtande

Angela Jonasson  
Biträdande enhetschef  
Planenheten

Ylva Hedin  
Planarkitekt  
Planenheten



## Översikt över detaljplanarbetets kostnader

Tabellen nedan redovisar översiktligt de preliminära kostnaderna för planarbetet fram till antagandet.

<b>Aktivitet</b>	<b>Kostnad</b>
Personalkostnader	810 000
Fastighetsförteckning	80 000
Utskick kundserviceenheten	10 000
<b>Preliminär plankostnad fram till antagande</b>	<b>900 000</b>