

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

2022-09-02

TJÄNSTESKRIVELSE

MSN 2021/82

Standardförfarande

Ändring av detaljplan för del av Velamsund Sångfågelvägen m.fl. vägar inom Riset (område B) i Boo (DP 536)

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden antar detaljplanen.

Sammanfattning

Ett förslag till ändring av detaljplan har upprättats för rubricerat område. Ändringen av detaljplanen syftar till att införa en bestämmelse för hur många bostadslägenheter som får inrymmas per huvudbyggnad. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Riset (område B) utgör ett förnyelseområde med cirka 120 villatomter i Velamsund som har planlagts för att kunna omvandlas från ett tidigare fritidshusområde till permanentområde. Ändringen av den gällande detaljplanen innebär att en bestämmelse om högst 2 bostadslägenheter per huvudbyggnad införs, med undantag för 4 fastigheter som anpassas till tidigare beslut.

Ett fåtal synpunkter har inkommit under planprocessen. Under granskningen inkom yttranden från 3 remissinstanser samt 4 boende. Lantmäterimyndigheten i Nacka hade synpunkter på utformningen av den tillkommande planbestämmelsen. En fastighetsägare önskade att 4 bostäder ska tillåtas inom ägarens fastighet och en ägare efterfrågade avstyckning av fastigheten. I övriga yttranden framfördes antingen ingen erinran eller att man är positiva till ändringen. Efter granskning har illustrationskartan i planbeskrivningen samt kartbilagan justerats utifrån en uppdaterad primärkarta. Under samrådet inkom 7 yttranden från länsstyrelsen och remissinstanser samt synpunkter från en fastighetsägare.

Planarbetet bekostas genom beviljade medel för omoderna planer.

Ärendet

Ett förslag till ändring av detaljplan har upprättats för rubricerat område. Riset (område B) utgör ett förnyelseområde med cirka 120 villatomter i Velamsund som har planlagts för att kunna omvandlas från ett tidigare fritidshusområde till permanentområde.

Idag saknas begränsningar för hur många bostäder som får inredas per fastighet inom planområdet. Erfarenheter från bygglovhandläggning visar att utan någon begränsning av antalet lägenheter har i vissa fall en stor omgivningspåverkan uppstått då en fastighet uppförts med ett flerbostadshus med många lägenheter. Moderatgruppen i miljö- och stadsbyggnadsnämnden föreslog i ett politikerinitiativ från 2017 planändringar i ett flertal områden i kommunen för att begränsa möjligheten att uppföra flerbostadshus i området.

Ändringen av detaljplanen syftar till att införa en bestämmelse för hur många bostadslägenheter som får inredas per huvudbyggnad. Planändringen innebär att det för merparten av fastigheterna inom området införs en bestämmelse som reglerar att högst två bostadslägenheter får inrymmas per huvudbyggnad. För de fastigheter som redan har en byggnad eller ett beviljat bygglov med fler än två bostadslägenheter införs i stället en begränsning om att högst fyra bostadslägenheter får inrymmas per huvudbyggnad, totalt berör det 4 fastigheter. Detta säkerställer att dessa huvudbyggnader inte blir planstridiga. Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen.

Beslut om att skicka ut förslaget på granskning fattades av planchefen på delegation den 7 april 2022. Granskningstiden varade mellan den 21 april 2022 och 19 maj 2022, sammanlagt 4 veckor. Under tiden fanns planförslaget tillgängligt i Nacka kommuns utställningshall samt på biblioteket i Orminge och på kommunens hemsida.

Under granskningen inkom yttranden från Länsstyrelsen, Sjöfartsverket och Lantmäterimyndigheten i Nacka samt synpunkter från 4 boende. Lantmäterimyndigheten hade synpunkter på utformningen av den tillkommande planbestämmelsen. En fastighetsägare önskade att 4 bostäder ska tillåtas inom ägarens fastighet och en ägare efterfrågade avstyckning av fastigheten. I övriga yttranden framfördes antingen ingen erinran eller att man är positiva till ändringen. Efter granskning har illustrationskartan i planbeskrivningen samt kartbilagan justerats utifrån en uppdaterad primärkarta.

Planförslaget var utsänt på samråd mellan 10 december 2021 och 21 januari 2022, sammanlagt 6 veckor. Inkomna synpunkter från samrådet sammanfattades och bemöttes i en samrådsredogörelse, daterad den 5 april 2022. Under samrådet inkom 7 yttranden från länsstyrelsen och remissinstanser samt synpunkter från en fastighetsägare. Lantmäterimyndigheten i Nacka hade synpunkter på utformningen av den tillkommande planbestämmelsen. En fastighetsägare hade synpunkter på begränsning av lägenheternas storlek. Efter samrådet justerades tillkommande planbestämmelse för att bestämmelsen inte ska bli inaktuell över tid vid eventuella regleringar av fastighetsgränser.

Kommunen beslutade 7 april 2022 att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Planändringen bedöms inte innebära betydande konsekvenser ur ett brottsförebyggande perspektiv. Ett ökat antal bostäder i området samt en tätare bebyggelsestruktur kan verka brottsförebyggande med fler människor i rörelse samt närhet mellan grannar. Planförslaget begränsar utveckling av området i den riktningen och kan därmed ha en viss negativ inverkan ur ett brottsförebyggande perspektiv.

Planarbetets bedrivande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 22 september 2021, §174.

Planförslaget har hanterats med standardförfarande. Förslaget var ute på samråd mellan 10 december 2021 och 21 januari 2022 och ställdes ut på granskning mellan 21 april 2022 och 19 maj 2022.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet har fram till antagandet kostat cirka 250 000 kronor. Planarbetet bekostas genom planavgifter. Planavgiften tas ut enligt gällande taxa när bygglov enligt detaljplanen söks eftersom det är då fastighetsägaren använder sig av den nytta planen gett. Plankostnaderna specificeras i bilagd tabell.

Konsekvenser för barn

Planändringen innebär en begränsning av antalet bostäder för samtliga bostadsfastigheter inom planområdet. För merparten av fastigheterna i området kommer högst två bostadslägenheter få inrymmas per huvudbyggnad, vilket begränsar möjligheten att exploatera fastigheten med flerbostadshus. Detta innebär att färre barnfamiljer kan ges möjlighet att bosätta sig i området. En begränsning av antalet bostadslägenheter kan däremot möjliggöra mer lektyta per barn inom bostadsfastigheterna, på grund av minskat behov av parkeringsytor. Ett minskat antal bostadslägenheter kan även generera lägre trafikmängder inom området, vilket kan gynna trafiksäkerheten.

Handlingar i ärendet

- Denna tjänsteskrivelse
- Kartbilaga
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef Nacka
Planenheten

Tove Mark
Planarkitekt
Planenheten

Översikt över detaljplanearbetets kostnader

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

Aktivitet	Kostnad
Personalkostnader	166 000
Utskick	10 000
Primärkarta	43 000
Fastighetsförteckning	11 000
Preliminär plankostnad fram till antagande	250 000