

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

2022-11-18

TJÄNSTESKRIVELSE

MSN 2022-00151

Information om pågående kartläggning **Åtgärda omoderna planer**

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har beviljat medel årligen för att åtgärda omoderna planer. I Nacka kommun finns många planer som kan anses omoderna av olika skäl. I syfte att hitta ett arbetssätt och en prioritetsordning har planenheten påbörjat en ny kartläggning av omoderna planer. Kartläggningen utgår ifrån olika teman som använts för att kategorisera planer och formulera ett motiv eller syfte med att åtgärda planen. Ambitionen är att kartläggningen skall underlätta för nämnden att fatta beslut om i vilken ordning planerna skall åtgärdas. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ges information om pågående kartläggning i december 2022. Planenheten har för avsikt att återkomma under första kvartalet 2023 med förslag på ett arbetssätt och prioritetsordning framöver.

Ärendet

Bakgrund

I Nacka kommun finns cirka 980 planer som tillkommit under olika tidsepoker och med olika lagstiftning. På en del platser finns planer som överlappar varandra, med en ursprunglig äldre plan som har en eller flera senare tillägg vilket innebär att planerna behöver tolkas tillsammans. Vidare kan gamla planer innehålla ett äldre språk och bestämmelser som är svårtolkade. På grund av ändrad lagstiftning och praxis har en del bostäder inom planlagda områden (framför allt i villaområden) blivit planstridiga, vilket ställer till problem för enskilda fastighetsägare när de söker bygglov. Det finns också äldre planer som inte har bestämmelser som ger tillräckligt skydd av värdefulla miljöer, sett till kulturmiljö och landskapsbild.

Det finns även ett fåtal bostadsområden inom samlad bebyggelse i bland annat Björknäs och Hästhagen som saknar planer. Dessa bör dock hanteras inom ramen för den långsiktiga planeringen genom översiktsplan och den normala planprocessen, men kan påverka prioritetsordningen för de omoderna planerna. Sammantaget finns det många planer i Nacka kommun som är omoderna av olika skäl, en del planer uppfyller flera kategorier medan andra bara uppfyller en. Det finns även modernare planer med önskemål om ändring, framför allt avseende begränsning av antal lägenheter i villa. Planenheten har därför påbörjat en ny kartläggning och kategorisering av omoderna planer. Parallellt pågår arbete med att på sikt åstadkomma en digitalisering av samtliga planer i kommunen, men det utgör ett annat projekt.

Tidigare arbete med omoderna planer

Arbetet med omoderna planer inleddes under somrarna 2012 - 2013 då praktikanter inventerade planförhållanden i Boo och Saltsjöbaden samt Igelboda och Solsidan. Sedan dess har en inventering gjorts under våren 2016 där planenheten, bygglovsenheten och stadsbyggnadsservice tillsammans gick igenom vilka planer som var problematiska av olika anledningar.

Bygglovsenheten upplevde då störst problem med planlösa områden, specifika bestämmelser (t.ex. 1/3 inredd vind) samt nya detaljplaner som gjort befintliga byggnader planstridiga. Stadsbyggnadsservice uppfattning var att planer med flera tillägg upplevs svårtolkade av allmänheten, liksom planer med ålderdomligt språkbruk. Även behovet av skyddsbestämmelser för kulturmiljö för de miljöer som omfattas av riksintresse eller kulturmiljöprogrammet uppdagades. Detta är även aktuellt idag.

Under sommaren 2016 kartlade praktikanter omoderna planer inom områden som i översiktsplanen klassats som ”gles blandad bebyggelse”. Utifrån det som framkommit under tidigare arbete skapades kategorier för att klassificera de omoderna planerna. Arbetet resulterade i ett kartmaterial som gav en översiktlig bild av vilka områden som har flest bestämmelser som upplevs problematiska. Till detta adderades senare även ett medborgarperspektiv i form av planbesked för att kartlägga vilka planer som var mest angelägna att modernisera för medborgare.

Under senare år har inga större utredningar genomförts, även om planprojekt inom omoderna planer har startat löpande mot bakgrund av inkomna planbesked, medborgarförslag eller politikerinitiativ. Det har både startats planarbete för att ändra bestämmelser inom större planområden och ett antal frimärksplaner för enskilda för att åtgärda planstridigheter.

Syfte

Syftet med projektet är att åtgärda omoderna planer som mist sin aktualitet. Anledningen till att gamla planer behöver moderniseras kan vara flera. Det primära är att hantera planstridigheter och fel som uppkommit på grund av förändrad lagstiftning eller nya förutsättningar. Det finns även områden vars karaktär eller kulturhistoriska värden inte har tillräckligt skydd enligt gällande bestämmelser.

Kartläggning

Planenheten har inlett ett arbete med att kartlägga omoderna planer inom kommunen på nytt. 2017 presenterades förslag på områden och planer att åtgärda för nämnden. Dessa togs fram utifrån olika kriterier såsom problematiska planbestämmelser, planstridigheter och behov av kulturmiljöskyddsbestämmelser. Pågående kartläggning tar avstamp i tidigare arbete men har kompletterats med nya kriterier. Arbetet har resulterat i ett antal teman som kan användas för att kategorisera omoderna planer och presentera ett syfte eller motiv till varför området bör åtgärdas.

Tema	Beskrivning
Antal planer/tillägg	Många tillägg försvårar tolkningen av planen och gör planerna svårlästa för medborgare och verksamhetsutövare.
Saknar kulturmiljöskydd/riksintresse	Kulturmiljöprogram och riksintresse utgör inte ett heltäckande skydd. Bygglovsprövningen tar hänsyn till kulturmiljöprogram och riksintresse, men kan inte förhindra att bebyggelse förändras.
Identifierade planstridigheter	Planstridigheter kan vara ett hinder för medborgare att kunna utnyttja sin byggrätt. Planstridigheterna kan ha uppstått via dispens/avvikelse enligt tidigare lagstiftning, och för att åtgärda dessa krävs detaljerade och ibland individuella bedömningar.
1/3 inredd vind	Bestämmelsen är svår att efterfölja och riskerar att leda till planstridighet ifall hela vinden inreds. Borttagande av bestämmelsen kan leda till ändrat taklandskap med större inslag av takkupor vilket kan påverka kulturmiljön.
Antal lägenheter	Bestämmelsen är det mest konkreta sättet att förhindra flerbostadshus och/eller parhus. Beroende på den önskvärda utvecklingen kan det vara intressant att ta bort eller införa bestämmelsen i olika områden. Beslutet om att ta bort eller införa bestämmelsen bör förankras i översiktsplan.
Ålder	Äldre planer kan vara svårtolkade för medborgare och verksamhetsutövare.

Tabell 1, Teman för att kategorisera omoderna planer.

Utifrån dessa teman har ett antal planer och områden identifierats. Till varje plan eller område finns beskrivet ett motiv till planläggning. Tanken är att detta ska underlätta för nämnden att fatta beslut om i vilken ordning planerna skall åtgärdas.

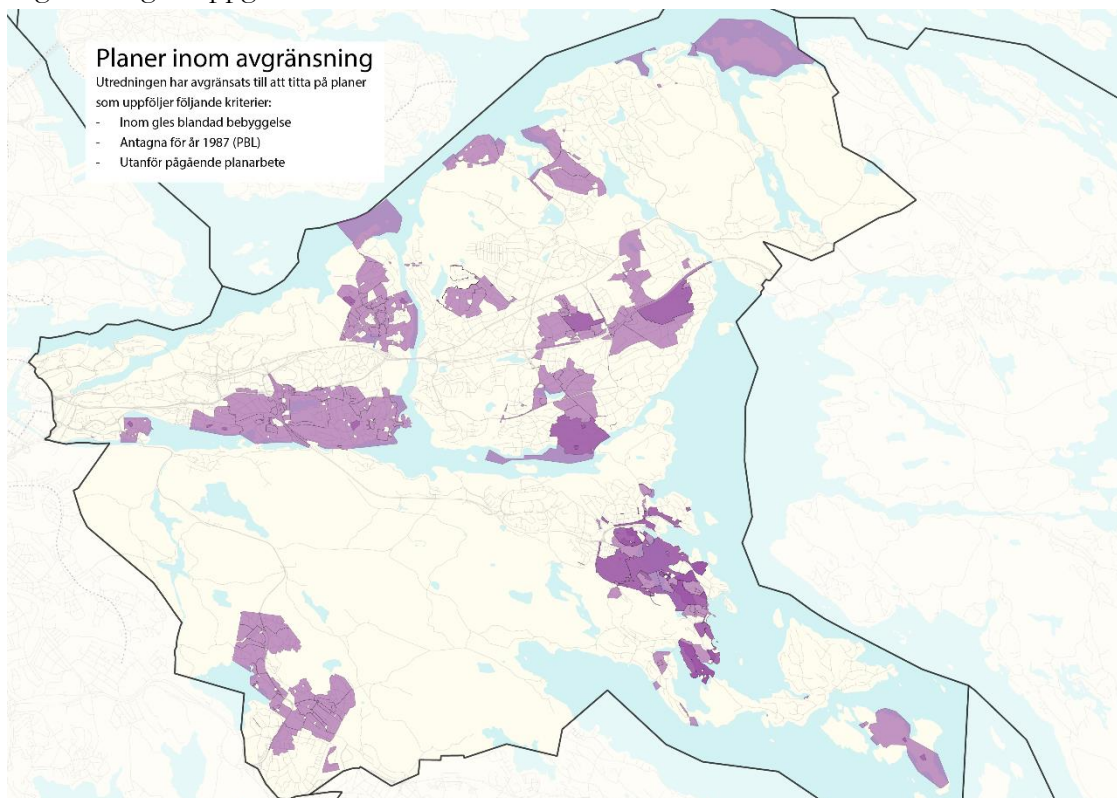
Kartläggningen har kompletterats med en genomgång av samtliga planbesked inom de områden som identifierats. Det kan bland annat indikera att en del fastighetsägare i området önskar möjligheten att stycka sin fastighet, erhålla större byggrätt eller bygga flerbostadshus. Det säger dock inget om huruvida det är lämpligt att förtäta området, då det är något som behöver utredas närmare med utgångspunkt i översiktsplanarbete.

Avgränsning

Kartläggningen har avgränsats till områden och planer som uppfyller följande kriterier:

- Inom gles blandad bebyggelse i översiktsplan.
- Planer antagna före 1987, då Plan- och bygglagen trädde i kraft.
- Områden som inte har pågående planarbeten.

Vissa planer antagna senare än 1987 har inkluderats, detta eftersom det kan uppkomma specifika problem som är lämpliga att åtgärda genom en enklare planändring. Det kan till exempel handla om att begränsa antalet lägenheter i förnyelseområden. Det totala antalet planer inom avgränsningen uppgår till cirka 180st.



Figur 1, Karta över planer inom avgränsning.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Projektet innebär inga direkta konsekvenser ur ett brottsförebyggande perspektiv. Eventuella konsekvenser ur ett brottsförebyggande perspektiv bör utredas i eventuella planarbeten.

Tidplan

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ges information om pågående kartläggning i december 2022. Planenheten har för avsikt att återkomma under första kvartalet 2023 med förslag på ett arbetssätt och prioritetsordning för att åtgärda omoderna planer framöver.

Ekonomiska konsekvenser

För 2022 beviljade miljö- och stadsbyggnadsnämnden projektmedel om 1,5 mkr för att åtgärda omoderna detaljplaner. Hittills har drygt 1 mkr upparbetats. Under slutet av året återstår en del kostnader för utredningar i planarbetet i de två pågående planprojekten för Hjortängen och Baggensudden. I planarbetet för Baggensudden kommer bland annat en kulturmiljöinventering påbörjas under november 2022. De totala kostnaderna för 2022 beräknas dock bli något lägre än beviljade medel. Att alla projektmedel inte har kunnat nyttjas fullt ut beror på att planenheten saknade resurser under våren 2022.

Konsekvenser för barn

Projektet innebär inga direkta konsekvenser för barn. Eventuella konsekvenser för barn bör utredas i eventuella planarbeten.

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef Nacka
Planenheten

Carl Arvidsson
Planarkitekt
Planenheten