

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

2022-11-18
TJÄNSTESKRIVELSE
MSN 2022-00111

Medborgarförslag om att reglera antal bostäder per huvudbyggnad och villafastighet inom områdesbestämmelser (OBI) i Storängen samt vid Storängens strandväg inom byggnadsplan B30

Inkom den 26 augusti 2022

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar medborgarförslaget. Nämnden delar förslagsställarens angelägenhet om att riksintresset för Storängen tillgodoses på ett erforderligt sätt och att Storängens karaktär kan bevaras. Nämnden kan dock konstatera av PBL att områdesbestämmelser inte kan reglera antalet bostäder per huvudbyggnad och villafastighet. En ändring av områdesbestämmelserna för Storängen enligt medborgarförslaget kan därför inte genomföras. Medborgarförslaget lämnas utan åtgärd eftersom det föreslagna planarbetet inte kan omfatta området som områdesbestämmelserna för Storängen utgör.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden förklarar med den noteringen medborgarförslaget färdigbehandlad.

Sammanfattning

En medborgare har inkommit med synpunkter på hur riksintresset för kulturmiljövården för Storängen bättre skulle kunna tillgodoses och ger ett förslag på hur detta skulle kunna uppnås. Förslaget är ett planarbete för att reglera antalet bostäder till högst två per huvudbyggnad och villafastighet inom områdesbestämmelse (OB1) i Storängen och för Storängens strandväg inom byggnadsplan B30. Det är angeläget att riksintresset för Storängen tillgodoses på ett erforderligt sätt och att Storängens karaktär kan bevaras. Det kan dock konstatera av PBL att områdesbestämmelser inte kan reglera antalet bostäder per huvudbyggnad och villafastighet. En ändring av områdesbestämmelserna för Storängen enligt medborgarförslaget kan därför inte

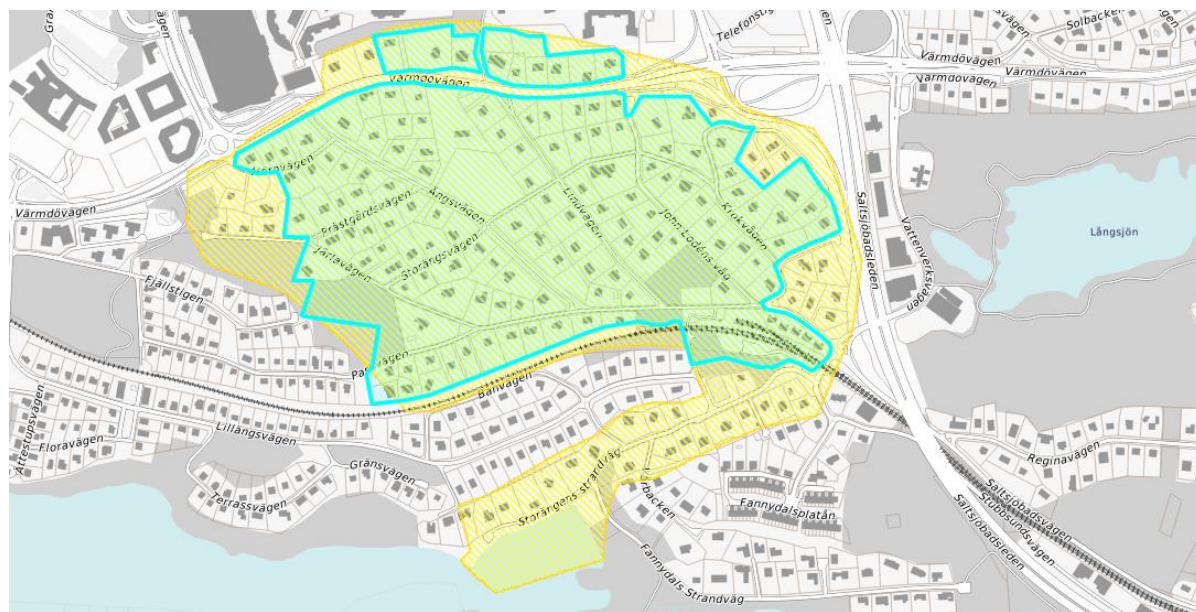
genomförs. Medborgarförslaget lämnas utan åtgärd eftersom det föreslagna planarbetet inte kan omfatta området som områdesbestämmelserna för Storängen utgör.

Förslagen i medborgarförslaget

En medborgare har inkommit med synpunkter på hur riksintresset för kulturmiljövården för Storängen bättre skulle kunna tillgodoses och ger ett förslag på hur detta skulle kunna uppnås. Förslaget är att antalet bostäder inom varje huvudbyggnad och villafastighet begränsas till två stycken, inom områdesbestämmelsen (OB1) för Storängen samt för Storängens strandväg inom byggnadsplan (B30) för del av Storängens villasamhälle benämnd Fannydal. Syftet med denna kompletterande reglering inom respektive planområde är att motverka omvandling till flerbostadshus, d.v.s. hus eller bostadsrättsföreningar med tre eller fler bostäder. Storängens Egnahemsförening har noterat några omvandlingar till flerbostadshus över åren i området. Enligt förslagsställaren kan det vid omvandlingar av stora hus finnas risk för negativ påverkan på riksintresset för Storängen. Ett exempel är att andelen hårdgjord yta kan öka inom den aktuella tomten liksom antalet parkeringsplatser. Utvecklingen i Nacka innebär att motiven ökar för fastighetsutvecklare att göra omvandlingar till flerbostadshus i Storängen.

Som planenheten har uppfattat förslagsställaren åsyftas endast en ändring av områdesbestämmelsen (OB1) för Storängen och en ändring av Storängens strandväg inom byggnadsplan B30. Planenhetens bedömning av medborgarförslaget görs mot förslagsställarens avsikt att göra en ändring av områdesbestämmelserna och för del av byggnadsplan B30.

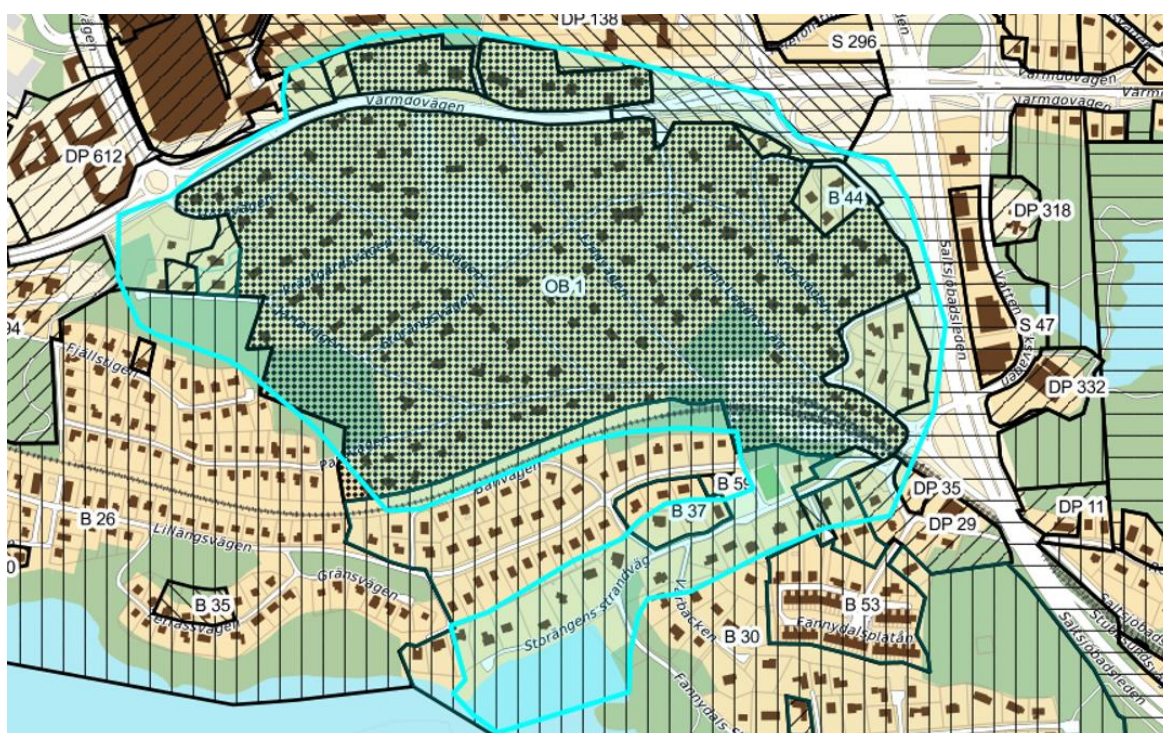
Planenhetens utredning och bedömning



Den gällande områdesbestämmelsen (OB1) för Storängen framgår av område markerat med turkos linje. Den ungefärliga geografiska utbredningen av riksintresset för Storängen framgår av gult streckat område.

Riksintresset för Storängen har reviderats av Riksantikvarieämbetet (med hjälp av Nacka kommun) under 2021. Beskrivningen av riksintressets värden justerades något och den geografiska avgränsningen blev tydligare definierad. Den nuvarande avgränsningen av riksintresset har en större utbredning än områdesbestämmelsen (OB1). Riksintressets nuvarande utbredning framgår av bilden ovan.

Den geografiska omfattningen av riksintresset för Storängen berör ytterligare 14 stycken gällande planer (byggnadsplaner och detaljplaner) för bostadsanvändning och annan användning, se bild nedan. Riksintresseområdet omfattar ett antal planer men områdesbestämmelserna för Storängen omfattar den största ytan och merparten av villafastigheterna inom riksintresset för Storängen. Cirka 130 villafastigheter ingår i områdesbestämmelsen för Storängen och cirka 40 fastigheter ligger inom riksintresseområdet men omfattas av andra gällande planer.



Turkos linje visar riksintresseområdet för Storängen mot en bakgrund av gällande planer, samt områdesbestämmelsen för Storängen i prickig markering.

Av PBL 4 kap. 41-42 §§ framgår att kommun får reglera begränsade områden med områdesbestämmelser som inte omfattas av detaljplan. Avsikten är att endast grundragen för användningen av markområden för bebyggelse, och ofta fritidsbebyggelse, får regleras. Av 4 kap 42 § punkten 1-5 framgår vad som får regleras inom områdesbestämmelser. Av lagrummet framgår att det inte går att reglera antalet bostäder inom en huvudbyggnad och villafastighet genom områdesbestämmelser, som medborgarförslaget föreslår.

Ett planarbete som inte innefattar området som ingår i områdesbestämmelserna för Storängen bedöms inte effektivt, exempelvis om det endast skulle omfatta en ändring av byggnadsplanen B30. Det skulle endast ändra bestämmelsen om högst antal lägenheter för ett mindre antal fastigheter.

Områdesbestämmelserna för Storängen bedöms, enligt planenheten och bygglovenheten, hittills på ett tillräckligt bra sätt kunnat bevara riksintressets värden och Storängens karaktär. Enligt bygglovenheten är bedömningen att en invändig ändring som innebär att fler än två lägenheter tillåts, kan vara svår att förhindra med områdesbestämmelser. Däremot kan en ändring som påverkar byggnadens utformning eller tomtens användning så att det innebär en förvanskning av kulturmiljön, vara möjlig att hävda för att förhindra en omvandling till flerbostadshus. Om ett starkare, och ett mer långsiktigt skydd, för att begränsa antalet bostäder per huvudbyggnad och villafastighet är önskvärt behöver en ny detaljplan upprättas. En ny detaljplan skulle vara möjlig att upprätta som omfattar hela riksintresseområdet. Det innebär dock större frågeställningar och är ett omfattande planarbete, som då skulle behöva inkludera ett flertal gällande planer samt områdesbestämmelserna för Storängen. Ett sådant planarbete skulle kunna bedrivas inom ramen för projektet med omoderna planer.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget går inte att genomföra och därför bedöms inte förslaget ha några ekonomiska konsekvenser.

Konsekvenser för barn

Förslaget går inte att genomföra och för barn bedöms därför ingen förändring mot nuläget.

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef Nacka
Planenheten

Jonas Eriksson
Planarkitekt
Planenheten

Bilagor

- Medborgarförslag 2022-08-26