

2016-01-25

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2015/

Kommunstyrelsen

Kummelnäsområdet som bevarandeområde enligt detaljplan

Motion den 23 mars 2015 av Christina Ståldal med flera (NL)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Underlaget för miljö- och stadsbyggnadsnämndens beredning av förslagen i motionen visar att nämnden i sitt arbete med att pröva bygglov utifrån antagna detaljplaner uppfyller intentionerna bakom motionen om att fattade beslut ska följas. Förslagen i motionen är med denna notering färdigbehandlade.

Sammanfattning

Motionärerna tar i motionen upp förslag som avser att bevara skärgårdskaraktären när en av kommunfullmäktige antagen detaljplan ska genomföras. Förslagen tar upp frågor om att fattade beslut ska gälla, avvikelser från beslutade detaljplaner ska kommuniceras med berörda invånare och att nybebyggelse ska göras med största möjliga hänsyn till natur och skövling av träd och växtlighet ska minimera liksom sprängningar av berg. Motionärerna menar att bestämmelser lättvindigt har ändrats för att en byggmästare som vill bygga annat än enligt detaljplanen.

Som motionen får förstås handlar förslagen om genomförandet av detaljplanen för Solviksområdet, som ligger väster om Kummelnäsvägen. Det inte är ett bevarandeområde som inte tillåter avstyckningar, vilket motionärerna anför att det skulle vara. Syftet med den här detaljplanen är både att bevara stora tomter och att pröva avstyckningar av småhusfastigheter. Detta framgick under hela planprocessen och det gjordes inte någon ändring sent i skede innan detaljplanen antogs. Detaljplanen möjliggör styckning av 22 fastigheter för småhusändamål. Byggloven för de byggnationer som nu har gjorts har prövats mot gällande detaljplan, och då har det varit möjligt med till exempel tvåbostadshus på de tomter som får styckas eftersom planen inte innehåller någon bestämmelse som begränsar antalet lägenheter.

De mål, riktlinjer och förhållningssätt som finns i översiktsplanen och de antagna programmen ger tillräckligt stöd för att värna och ta hänsyn till skärgårdskaraktären och natur- och kulturvärden i Nacka. De etablerade arbetsformerna för planläggning och lovhantering ger också tillräckligt stöd för en demokratisk och lyhörd process. Det viktiga i detta sammanhang är att dessa styrdokument och arbetsprocesser genomsyrar arbetet med, och följs upp i, detaljplaner och bygg- och marklovhantering.

Förslagen i motionen

Förslagen i motionen bottnar, som motionen får förstås, i en av kommunfullmäktige antagen detaljplan inom Kummelnäsområdet, Solviksområdet.

Motionärerna anför i motionen att det vill följande.

- Den kvarvarande skärgårdskaraktären i Nacka, speciellt i de östra delarna, ska bevaras både vad arkitektur, natur och karaktär
- Planprocesser med berörda invånare ska gälla och gå till på ett lyhört och demokratiskt sätt där tagna beslut också gäller med tanke på medborgarnas förtroende och inflytande
- Om avvikelser från planen ändå anses behövas ska denna avvikelse också kommuniceras med berörda invånare för synpunkter
- Även nybebyggelse ska göras med största möjliga hänsyn till natur och skövling av träd och växtlighet ska minimera liksom sprängningar av berg.

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens utredning och bedömning

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden behandlade förslagen i motionen vid sitt sammanträde den 9 december 2015, § 237. Nämnden förslög därvid kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

”Kommunfullmäktige noterar att antagna styrdokument och befintliga arbetsprocesser ger tillräckligt stöd för att uppfylla intentionerna bakom förslagen i motionen. Motionen är med detta färdigbehandlad.”

Som underlag för beslutet låg följande utredning från planenheten.

”Planenheten anser att det är viktigt att värna och ta hänsyn till skärgårdskaraktären, med dess arkitektur- och naturvärden, i Nacka där sådana miljöer finns. Det är viktigt att då utgå från de specifika värden som finns på varje plats. Planenheten anser att de riktlinjer som finns i kommunens översiktsplan samt i kommunens kustprogram, gröstrukturprogram och kulturmiljöprogram vad gäller dessa områden ger ett fullgott stöd för hänsynstagande, bevarandet och utvecklingen av skärgårdskaraktären och andra karaktärsdrag vid planläggning och lovhantering. Det är brukligt inom kommunen att värdefull bebyggelse och vegetation inom särskilt utpekade områden skyddas i detaljplaner. Natur- och kulturmiljöinventeringar som genomförs under planprocessen kan exempelvis ligga till grund för planbestämmelser om skydd och utökad lovplikt. Däremot finns åtgärder som kan förändra ett områdes karaktär som inte kan eller bör

regleras i detaljplan, och som således ligger utanför kommunens handlingsutrymme i detaljplaneprocessen. En detaljplan får enligt plan- och bygglagen (PBL) heller inte göras mer detaljerad än vad som krävs för att uppnå syftet med den. Planenheten anser att det går att utveckla och förtäta ett område och samtidigt behålla dess karaktär. Vidare kommer större förändringar som kräver planläggning även fortsättningsvis att prövas inom ramen för den politiska processen.

Planenheten delar den i motionen uttryckta viljan att planprocesser ska gälla på ett lyhört och demokratiskt sätt där tagna beslut gäller. Planenheten anser att kommunen idag har utvecklade arbets sätt för att fånga upp och ta vara på berörda invånares synpunkter och erfarenheter under planprocessen. Utöver den lagstadgade formen för samråd som alltid ska uppfyllas enligt PBL är det viktigt att i varje enskilt fall bedöma hur detta ska ske då olika detaljplaner kan kräva olika tillvägagångsätt i frågan.

Grundprincipen i PBL är att bestämmelserna i en detaljplan ska följas, men Miljö- och stadsbyggnadsnämnden kan medge avvikelse från detaljplan. Avvikelsen måste dock vara förenlig med planens syfte, samt antingen vara liten eller gälla en åtgärd som är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ansvarar i dessa fall för att kända sakägare och andra berörda hörs och att den sökta åtgärden blir beskriven för dem på ett riktigt sätt. Detta uppfylls idag inom kommunen.

Det är brukligt inom kommunen att värdefull vegetation skyddas genom bestämmelser i detaljplaner inom särskilt utpekade områden. Detta utgör dock inte hinder att ta ner träd där det krävs för att bygga nytt, och det blir ibland stora ingrepp när tidigare obebyggda tomter bebyggs. Det är inte möjligt för kommunen att ställa krav på att all nybyggnation helt anpassas till naturen. Med dialog och rådgivning försöker kommunen förmå byggherrar att ta så stor hänsyn som möjligt, även utöver det som planen reglerar. Planenheten vill framhålla att Miljö- och stadsbyggnadsnämnden agerar vid otillåten trädffällning.

Planenheten gör tolkningen att motionen syftar på Solviksområdet, Område F, som ligger väster om Kummelnäsvägen. Planenheten vill framhålla att det inte är ett bevarandeområde som vissa andra områden i Kummelnäs, som behåller enskilt huvudmannaskap på vägar och inte tillåter avstyckningar. Syftet med detaljplanen var både ett bevarande av stora tomter och att pröva avstyckningar av småbusfastigheter, vilket också framgick under hela planprocessen. Det gjordes inte någon ändring sent i skede av planprocessen. Detaljplanen möjliggjorde styckning av 22 fastigheter för småbusändamål. Längs Kummelnäsvägen fanns två bebyggda tomter där planen medger bildande av tre småbusfastigheter, där sedan tre stycken 'tvåbostadshus' uppförts. De kan uppfattas som radhus men kan inte benämnas så eftersom det inte går att dela tomten. Det finns också en tomt inne i villaområdet där man byggt ett tvåbostadshus med två ingångar. Byggloven har prövats mot gällande detaljplan, och då har det varit möjligt med tvåbostadshus på de tomter som får styckas. Det beror på att planen inte innehåller en bestämmelse som begränsar antalet lägenheter. Planenheten anser sammantaget att de mål, riktlinjer och förhållningssätt som finns i översiktsplanen och de antagna programmen ger tillräckligt stöd för att värna och ta hänsyn till skärgårds karaktären och natur- och kulturvärden i Nacka. De etablerade arbetsformerna för planläggning och lovhantering ger också tillräckligt stöd för en demokratisk och lyhörd process. Det viktiga i detta sammanhang är att dessa styrdokument och arbetsprocesser genomsyrar arbetet med, och följs upp i, detaljplaner och bygg- och marklovhantering."



Stadsledningskontorets förslag

Stadsledningskontoret noterar att det av underlaget för miljö- och stadsbyggnadsnämndens framgår att nämnden i sin bygglovgivning utgår från antagna detaljplaner och de syften som planerna ska uppnå. Förslagen i motionen synes vila på en uppfattning att nämnden frångår detaljplaner på byggherrars önskemål och inte heller kommunicerar bygglovsansökningar som innebär att det byggs annat eller på annat sätt än detaljplanen medger, med kringboende sakägare. Stadsledningskontoret bedömer att miljö- och stadsbyggnadsnämnden har redovisat arbetssätt som uppfyller intentionerna bakom förslagen i motionen.

Förslagets ekonomiska konsekvenser

Förslagen medför inga ekonomiska konsekvenser.

Konsekvenser för barn

Förslagen har inga direkta konsekvenser för barn.

Bilagor

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut den 9 december 2015, § 237

Motion den 23 mars 2015

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör
Stadsledningskontoret

Gunilla Glantz
Stadsbyggnadsdirektör