

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

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att ställa ut detaljplanen för granskning.

Sammanfattning

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 tre 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.

Under samrådet inkom flertalet yttranden med synpunkter om att syftet och intentionen med ändringen samt vilka konsekvenser den medför har varit otydligt. Många sakägare och övriga närboende som framfört synpunkter har invändningar mot att samrådsförslaget tillåter fyra lägenheter per fastighet. En majoritet av de som inkommit med yttranden under samrådet förslår att befintliga byggnader ska få inredas med högst tre lägenheter och tillkommande byggnader ska få inredas med högst två lägenheter. Vidare har flera sakägare och övriga närboende invändningar på de överklagade byggloven för Solsidan 38:4 och 45:3.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet har antal lägenheter per fastighet ändrats så att det per fastighet får finnas högst tre lägenheter. Den särskilda regleringen för fastigheterna Solsidan 38:4 och 45:3 har tagits bort i planförslaget. Inkomna synpunkter har även föranlett förtydliganden av planens syfte, intention och vilka konsekvenser planändringen medför.

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

Planenheten har för avsikt att ställa ut detaljplaneändringen under augusti-oktober 2020.

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 tre 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.

Planområdet har samma utbredning som detaljplan DP574 och innehåller cirka 260 fastigheter. Området är beläget i södra Saltsjöbaden och avgränsas i norr av ett grönområde tillhörande Tattby och i sydöst av Svärdsö. I övrigt gränsar området till Erstaviken och Vårgårdssjön. Området omfattar stora delar av Solsidan, med undantag för två områden från 1950-talet och några enstaka enskilda fastigheter som har moderna detaljplaner. Marken inom planområdet utgörs i huvudsak av privatägda fastigheter.

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. Enligt gällande planer finns ingen begränsning av hur många lägenheter som får inrymmas på respektive fastighet. Detta har lett till en utveckling där vissa fastigheter fått bygglov för betydligt fler lägenheter än vad som kunde förutses vid planläggningen. Det har i sin tur resulterat i en stor påverkan på områdets karaktär när vegetation tas ner, marknivåer ändras samt parkeringsytor och andra hårdgjorda ytor anläggs.

Genomförandetiden har gått ut för stadsplanerna S123 och S186. Detaljplan DP574 har en pågående genomförandetid till den 24 november 2020. På grund av de negativa konsekvenser som detaljplan DP 574 hade på omgivningen bedömdes det lämpligt att påbörja planarbetet under pågående genomförandetid. Antagandet av planändringen kommer att ske efter att genomförandetiden gått ut.

I samrådet föreslogs antalet lägenheter begränsas till högst fyra per fastighet. Utöver det föreslogs att det för fastigheterna Solsidan 38:4 och 45:3 skulle införas särskilda bestämmelser då dessa fått bygglov för fler än fyra lägenheter.

Detaljplanen var ute på samråd mellan den 25 april och den 23 maj 2018. Under samrådet inkom 24 yttranden från fastighetsägare varav två har underskrivits av flera fastighetsägare



och en fastighetsägare har inkommit med två yttranden. Sju yttranden har inkommit från remissinstanser varav länsstyrelsen har inkommit med två yttranden. I det första hade länsstyrelsen inga invändningar. Efter att länsstyrelsen tagit del av en bilaga till ett av de yttranden som underskrivits av flera fastighetsägare inkom myndigheten med ytterligare ett yttrande. Länsstyrelsens andra yttrande innehöll synpunkter på att detaljplan DP574 ändras under pågående genomförandetid, val av planförfarande, tolkning av planbestämmelserna B och F samt krav på detaljplanens tydlighet enligt 4 kap. 32 § PBL.

Flertalet yttranden har inkommit med likartade synpunkter om att syftet och intentionen med ändringen samt vilka konsekvenser den medför har varit otydligt

De flesta sakägare och övriga närboende som framfört synpunkter har invändningar mot mängden lägenheter som planförslaget anger. Planförslaget anses av boende i området medföra en långsam förtätning och förändring av områdets villakarakter, med stor påverkan på kultur- och naturmiljön, samt leda till en ökad trafikbelastning och försämrad trafiksäkerhet i område. En majoritet av de som inkommit med yttranden under samrådet föreslår att befintliga byggnader ska få inredas med högst tre lägenheter och övriga byggnader ska få inredas med högst två lägenheter.

Vidare innehåller flera yttranden synpunkter på de överklagade byggloven för Solsidan 38:4 och 45:3. Dels att fastigheterna fick egna bestämmelser i planförslaget (fler lägenheter än övriga fastigheter enligt givna bygglov) och dels på att planarbetet pågick under överklagandeprocessen. Flera yttranden har även haft synpunkter på att planändringen pågått under pågående genomförandetid för detaljplan DP574, val av planförfarande samt att planuppdraget inte följer politikerinitiativet från 2013.

I ärendet har tre politikerinitiativ inkommit år 2013 och 2017 från Moderaterna och år 2018 från Liberalerna. Politikerinitiativet från 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.

År 2017 inkom Moderatgruppen i miljö- och stadsbyggnadsnämnden med ett nytt politikerinitiativ om att återinföra begränsningar av hur många bostäder som får inrymmas i de villor som ligger inom områden vars karaktär avses bevaras och inom områden som har ett stort kulturhistoriskt värde. I politikerinitiativet föreslogs att en villabyggrätt bör kunna inrymma max fyra lägenheter, inklusive eventuella lovbefriade lösningar.

I augusti 2018, efter att planändringen varit ute på samråd, inkom ett politikerinitiativ från Liberalerna. I politikerinitiativet föreslås att högsta antalet lägenheter per fastighet borde uppgå till två lägenheter per fastighet samt att det kan utredas om det finns fastigheter med tillräckligt stor byggrätt att det är befogat att medge tre lägenheter. Vidare anser Liberalerna att planärendet bör invänta domstolsbeslut för de två överklagade byggloven för fastigheterna Solsidan 45:3 och 38:4.

Synpunkterna i samrådet har föranlett följande ändringar av planförslaget:

- Antal lägenheter per fastighet har ändrats till att en fastighet totalt få inrymma högst tre lägenheter.
- Den särskilda regleringen för fastigheterna Solsidan 38:4 och 45:3 har tagits bort i planförslaget då byggloven för dessa fastigheter har upphävts.
- Planbeskrivningens syfte och intention och vilka konsekvenser planändringen medför har förtydligats
- I övrigt har redaktionella ändringar gjorts i planförslaget.

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

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Planändringen bedöms medföra varken positiva eller negativa konsekvenser ur ett brottsförebyggande perspektiv.

Tidplan

Samråd	25 april – 23 maj 2018
Granskning	augusti-oktober 2020
Antagande i MSN	december 2020

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet bekostas genom kommunens beviljade medel för att åtgärda omodernerna detaljplaner.

Konsekvenser för barn

Planförslagets genomförande innebär inte några negativa konsekvenser för barn. Då antalet lägenheter per fastighet begränsas innebär det en minskad trafik i området i jämförelse med detaljplan DP574 som inte innehöll 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
- Samrådsredogörelse

Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området samt översikt över kommunala beslut.

Angela Jonasson
Biträdande enhetschef
Planenheten

Ylva Hedin
Planarkitekt
Planenheten

