

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **Ändring av detaljplan för del av Velamsund, Sångfågelvägen m.fl. vägar inom Riset (område B) i Boo, (DP536)**

### **Förslag till beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden uppdrar åt planenheten att upprätta förslag till ändring av detaljplan.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden delegerar beslut om granskning till planchef.

### **Sammanfattning**

Syftet med planändringen är att införa bestämmelse för hur många bostadslägenheter som får inredas per fastighet.

För planområdet gäller detaljplan för del av Velamsund, Sångfågelvägen m.fl. vägar inom Riset (område B) i Boo, DP536. Planområdet innehåller cirka 115 fastigheter som i huvudsak är bebyggda med villor. Detaljplanen vann laga kraft den 9 april 2013. Genomförandetiden gick ut i april 2020.

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 negativ omgivningspåverkan uppstått då en fastighet uppförts med ett flerbostadshus med många lägenheter.

Moderatgruppen i miljö- och stadsbyggnadsnämnden har i ett politikerinitiativ från 2017 föreslagit planändringar i ett flertal områden i kommunen för att begränsa möjligheten att uppföra flerbostadshus i området.

I december 2017 inleddes planarbete för aktuellt område, men arbetet avbröts den 15 maj 2019 då en fastighetsägare motsatte sig en ändring under pågående genomförandetid. Detaljplanens genomförandetid har nu gått ut och en planprocess för att göra en ändring av detaljplan avses därför startas på nytt.



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

## Ärendet

Syftet med planändringen är att införa bestämmelse för hur många bostadslägenheter som får inredas per fastighet.

Planområdet är beläget i Velamsund i norra Boo intill Vikingshillsvägen i söder och öster, samt Karbosjön i sydväst och Höggarnsfjärden i norr. Marken inom planområdet utgörs i huvudsak av privatägda fastigheter med villor. Totalt innehåller planområdet cirka 115 fastigheter.

För planområdet gäller detaljplan för del av Velamsund, Sångfågelvägen m.fl. vägar inom Riset (område B) i Boo, DP 536. Vid upprättandet av detaljplanen var syftet att möjliggöra omvandling från fritidsboende till permanentbebyggelse samt utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp. Planen syftar även till att skydda de delar av planområdet som omfattas av riksintresse för kust och skärgård och riksintresse för kulturmiljö, samt att tillvarata kvaliteterna i områdets landskapsbild och bebyggelsemiljö. Detaljplanen vann laga kraft den 9 april 2013 och har en genomförandetid på sju år. Genomförandetiden gick ut den 9 april 2020.

Fastigheterna inom planområdet är i till största del bebyggda med friliggande bostadshus. Den norra delen av området berörs av riksintresse för kulturmiljön längs Nackas norra kust. Värdet ligger i farleden utmed inloppet till Stockholm, som speglar skärgårdens betydelse för huvudstaden. Den kulturhistoriskt värdefulla miljön i området får enligt gällande detaljplan inte förvanskas.

Någon begränsning för antalet bostadslägenheter per fastighet finns inte för området enligt gällande detaljplan. Erfarenheter från bygglovhandläggning har visat att utan någon begränsning av antalet lägenheter har i vissa fall negativ omgivningspåverkan uppstått då en fastighet uppförts med ett flerbostadshus med många lägenheter. Moderatgruppen i miljö och stadsbyggnadsnämnden föreslog därför i ett politikerinitiativ från 2017 planändringar för att begränsa möjligheten att uppföra flerbostadshus i ett flertal områden i kommunen, i syfte att bevara områdenas karaktär och kulturmiljö.

Ett planarbete för ändring av gällande detaljplan, DP 536, startades upp i december 2017, men då en fastighetsägare motsatte sig en ändring under pågående genomförandetid kunde en ändring inte genomföras. Enligt plan- och bygglagens 4 kap 39 § får inte en detaljplan ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång, om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det.



Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade därför att avbryta planarbetet den 15 maj 2019, § 107, men att utfört arbete skulle tas tillvara och senare återupptas när genomförandetiden gått ut. Detaljplanens genomförandetid har nu gått ut och en planprocess för att göra en ändring av gällande detaljplan avses därför startas på nytt. Planprocessen kommer att tas om med samråd och granskning eftersom mindre ändringar på fastigheter kan ha skett. En kortare tidplan kan förväntas eftersom utredningar och planhandlingar sedan tidigare kan ligga till grund för arbetet.

I det kommande planarbetet kommer det utredas vilka begränsningar som är lämpliga för respektive fastighet. För merparten av fastigheterna inom området kommer, i enlighet med tidigare arbete, en bestämmelse föreslås som reglerar att högst två bostadslägenheter får inrymmas per huvudbyggnad. Fastigheter som idag är bebyggda med eller har beviljade bygglov för flerbostadshus kommer ges särskilda bestämmelser för att byggnaderna inte ska bli planstridiga.

### **Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv**

Ändringen bedöms inte innebära några negativa konsekvenser ur ett brottsförebyggande perspektiv.

### **Planarbetets bedrivande**

Planenhetens bedömning är att planförslaget kan hanteras med standardförfarande enligt PBL 5 kap. 6 § då det:

- är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande om översiktsplanen
- inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan

### **Tidplan**

Samråd	november 2021
Granskning	mars 2022
Antagande	juni 2022

### **Ekonomiska konsekvenser**

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

### **Konsekvenser för barn**

Ändringen bedöms inte innebära några negativa konsekvenser för barn.



Planenheten

Angela Jonasson  
Gruppchef Nacka

Tim Kahlbom  
Planarkitekt

Bilaga:

- Protokollsutdrag från miljö- och stadsbyggnadsnämndens tidigare beslut om avbrytande av planarbete, den 15 maj 2019 § 107

## Ändringens plangräns



*Planändringen omfattar det område som idag berörs av detaljplan DP 536*