

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Ändring av detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo (DP560)

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 sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo, DP560. Planområdet innehåller cirka 125 fastigheter som i huvudsak är bebyggda med villor. Detaljplanen vann laga kraft den 22 juni 2014. Genomförandetiden gick ut i juni 2021.

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 tre 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 Kummelnäs i norra Boo med Karbosjön i norr, Kummelnäsvägen i sydväst och med Rotkärrsskogen i öst. Marken inom planområdet utgörs i huvudsak av privatägda fastigheter med villor. Totalt innehåller planområdet cirka 125 fastigheter.

För planområdet gäller detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo, DP 560. Syftet vid upprättande av detaljplanen var att möjliggöra en förbättring av de sanitära förhållandena i området genom en utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten samt ge större byggrätter till befintliga bostadsfastigheter. Planen syftade även till att bevara områdets karaktär och rådande bebyggelsemönster med gles bebyggelse. Detaljplanen vann laga kraft den 22 juni 2014 och har en genomförandetid på sju år. Genomförandetiden gick ut den 22 juni 2021.

Fastigheterna inom planområdet är till största del bebyggda med friliggande bostadshus. Husens fria placering på tomterna, terrängformationerna, vegetationen och det slingrande vägnätet är de viktigaste beståndsdelarna i områdets karaktär. För att delvis skydda områdets karaktär innehåller den gällande detaljplanen bestämmelser om att marklov för trädfällning krävs inom hela området.

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 560, startades upp i december 2017, men då tre 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, § 106, 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

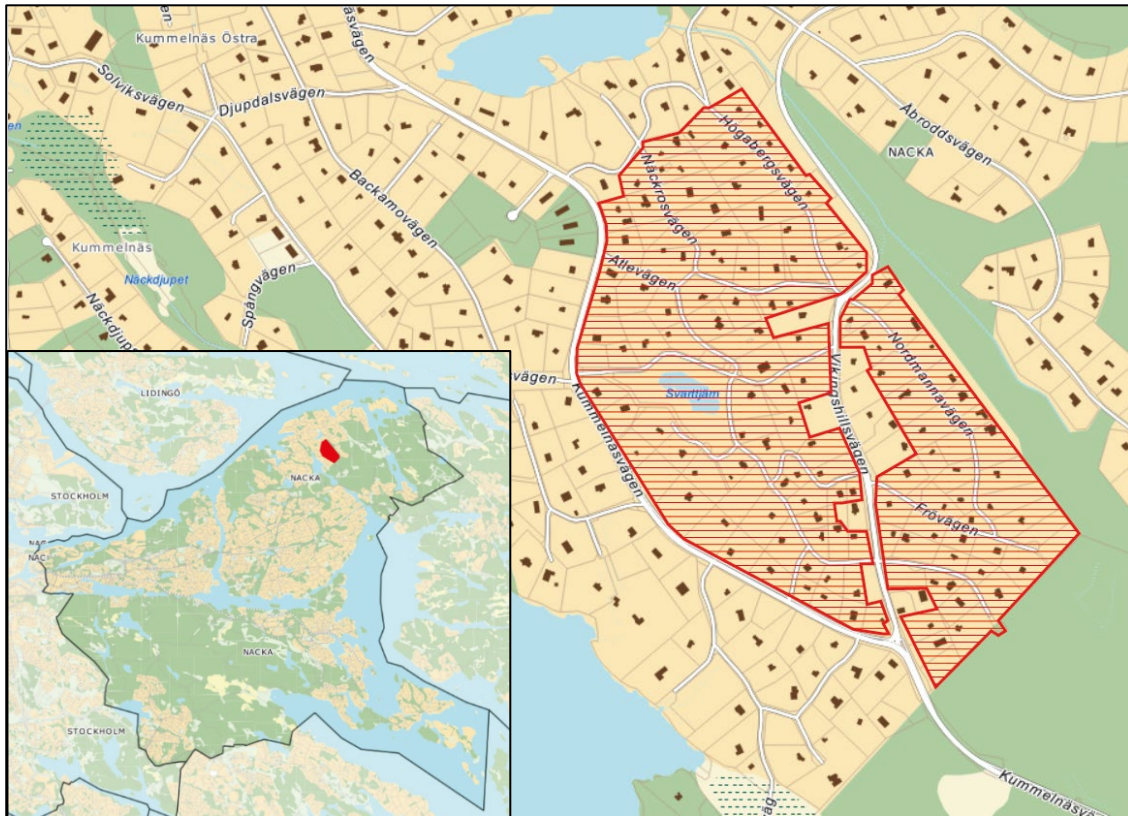
Angela Jonasson
Gruppchef Nacka

Tim Kahlbom
Planarkitekt

Bilaga:

- Protokollsutdrag från miljö- och stadsbyggnadsnämndens tidigare beslut om avbrytande av planarbete, den 15 maj 2019 § 106

Ändringens plangräns



Planändringen omfattar det område som idag berörs av detaljplan DP 560