

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

2022-10-21

Rev 2022-11-15

**TJÄNSTESKRIVELSE**

MSN 2022/00049

## **Medborgarförslag om att uppdatera detaljplanerna för Saltsjö-Duvnäs**

Inkom den 1 april 2022

### **Förslag till beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar medborgarförslaget som föreslår ett planarbete för att uppdatera byggnadsplan (B1) med flera planer för Saltsjö-Duvnäs.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden delar förslagsställarens åsikt om de svårigheterna som gamla byggnadsplaner medför. Nämnden har ett projekt att successivt uppdatera omoderna planer och Saltsjö-Duvnäs läggs till de planer, där behovet av modernisering konstaterats. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden behöver dock utreda vidare så att planarbete inte leder till en förtätning som inte överensstämmer med intentionerna i översiktsplan eller kulturmiljöprogram om ett bevarande av områdets karaktär.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden förklarar med detta medborgarförslaget färdigbehandlat.

### **Sammanfattning**

Ett medborgarförslag har inkommit som föreslår en uppdatering av byggnadsplanen (B1), med flera planer, i Saltsjö-Duvnäs. Medborgarförslaget berör ändrade tomtstorlekar och bygggrätter för bostäder inom byggnadsplanerna samt att bygggrätterna ska vara lika för alla villafastigheter inom planområdet. Medborgarförslaget innebär att minsta yta för tomtstorlek sänks och att antal kök (lägenheter) inom varje fastighet utökas till två, vilket skulle kunna leda till en förtätning. Förändringen skulle även kunna leda till konsekvenser på andel hårdgjorda ytor, växtlighet, påverkan på trafik, dagvattenflöden, behov av förskolor med mera. Det skulle gå emot den önskade utvecklingen av området enligt gällande översiktsplan och kulturmiljöprogram. Sammantaget är en sådan förtätning inte lämplig eftersom det skulle kunna leda till en förändring av områdets karaktär och bebyggelsestruktur.

Byggnadsplanen B1, med flera planer, i Saltsjö-Duvnäs har en reglering av tomtstorlekar och byggrätter som ger tillräcklig vägledning vid prövning av bygglov. Det kan dock finnas anledning att se över de gamla byggnadsplanerna i syfte att modernisera planbeskrivning och planbestämmelser så de ges en mer modern och uppdaterad reglering. Vidare kan det finnas behov av en översyn av att åtgärda planstridigheter och bestämmelser till skydd för värdefull bebyggelse och vegetation. Sammantaget kan det på sikt finnas behov av att modernisera de gamla byggnadsplanerna. Detta bör ske inom ramen för miljö- och stadsbyggnadsnämndens successiva arbete med att åtgärda omoderna detaljplaner.

### **Förslagen i medborgarförslaget**

En medborgare har inkommit med synpunkter på Byggnadsplanen för Saltsjö-Duvnäs (B1). Enligt medborgaren finns ett behov att göra en uppdatering av byggnadsplanen (B1), med flera äldre planer. Enligt medborgaren är planbestämmelserna omoderna i relation till dagens samhälle. Förslaget från medborgaren är att kommunen ska genomföra en planläggning, i syfte att förenkla planbestämmelserna i gällande detaljplan (B1) med flera planer för Saltsjö-Duvnäs. Medborgaren har synpunkter på byggnadsplanernas bestämmelser gällande huvudbyggnad, gårds- och uthus, antal kök (antal lägenheter), och inredning av vindsutrymmen. Förslaget innebär att byggrätterna för bostäder inom byggnadsplanen ska vara utformade på samma sätt över i stort sett hela Saltsjö-Duvnäs (se bilaga medborgarförslag). Enligt förslaget skulle det bland annat innebära att minsta yta för tomtstorlek sänks och att antal kök (lägenheter) inom varje fastighet utökas till två.

### **Planenhetens utredning och bedömning**

Den gällande byggnadsplanen (B1) i Saltsjö-Duvnäs vann laga kraft 1929. Inom området finns andra gällande byggnadsplaner, eller tillägg till byggnadsplanen (B1), det finns också modernare detaljplaner enligt PBL (plan- och bygglagen), de gäller ofta för en enstaka fastighet.



*Den gällande byggnadsplanen (B1) i Saltsjö-Duvnäs framgår av det turkosa området. Av orange streckad linje framgår också uppdelningen av tomtstorlekar mellan norra och södra delen i den gällande byggnadsplanen.*

Byggnadsplanen (B1) omfattar cirka 450-500 villafastigheter samt berör enligt fastighetsregistret 590 fastigheter. Det är i sammanhanget en omfattande geografisk utbredning för en gällande plan enligt PBL och berör ett stort antal fastigheter. Värt att notera är också att Byggnadsplanen hade en tydlig tanke med uppdelning av tomtstorlekar mellan den norra och södra delen. I den norra delen medgavs tomter på 1000 kvadratmeter och i den södra delen skulle tomterna vara något större men minst 1200 kvadratmeter, se bild ovan.

Enligt Nacka kommuns översiktsplan kategoriseras det berörda planområdet som gles blandad bebyggelse och ingår i delområdet Saltsjö-Duvnäs/Sågtorp (Bg4). Avseende *utveckling av mark och bebyggelse* inom delområdet anges att områdets karaktär och skala bör behållas. Någon omfattande nybebyggelse planeras inte inom området men vissa kompletteringar kan vara aktuell i anslutning till Saltsjöbanan och Duvnäs vikens södra sida.

Medborgarens förslag om att ändra byggrätterna för bostäder så att de blir lika för alla villafastigheter inom planområdet innebär i praktiken en förändring av områdets bebyggelsestruktur. Planenheten konstaterar att ett genomförande av medborgarförslaget bland annat skulle innebära att minsta tomtstorlek sänks från 1200 kvadratmeter till 1000 kvadratmeter. Det innebär att ett antal fastigheter skulle kunna genomföra en avstyckning om detta blev möjligt genom en ny detaljplan (cirka 20-25 fastigheter inom byggnadsplanen skulle kunna prövas för avstyckning).

Ett annat exempel, en annan konsekvens, är att två kök, i praktiken två bostäder, skulle kunna anordnas på alla villafastigheter. Det skulle också kunna innebära att ett antal nya bostäder kan tillkomma inom planområdet.

Då byggnadsplanen är omfattande gällande antalet fastigheter skulle en ändring av minsta tomtstorlek och antal kök sammantaget kunna leda till en förändring av områdets karaktär och bebyggelsestruktur. Det skulle gå emot den önskade utvecklingen av området enligt gällande översiktsplan och kulturmiljöprogram. Förändringen skulle även kunna leda till konsekvenser på andel hårdgjorda ytor, växtlighet, påverkan på trafik, dagvattenflöden, behov av förskolor med mera. Sammantaget anser planenheten att en sådan förtätning inte är lämplig eftersom det skulle kunna leda till en förändring av områdets karaktär och bebyggelsestruktur.

Det finns många områden i Nacka, precis som i Saltsjö-Duvnäs, som har gamla anor. I början av 1900-talet planlades Saltsjö-Duvnäs med en byggnadsplan. Byggnadsplanen reglerade tomternas storlek, hur omfattande utbyggnadsmöjligheten kunde vara inom fastigheterna samt placering av bebyggelsen. Därefter har det gjorts ändringar av byggnadsplanen eller nya detaljplaner. Idag ger äldre byggnadsplaner inte alltid samma formella stöd som en detaljplan bör uppfylla. Ett vanligt problem är att byggnader blivit planstridiga trots att en utbyggnad/-er gjorts i laga ordning, då det tidigare medgavs större dispenser från stadsplanerna än vad som är möjligt i dag. Detta leder till att fastighetsägare inte får bygglov beviljade på grund av att det finns ett så kallat planstridigt utgångsläge. Omfattningen av planstridigheter inom byggnadsplanen i Saltsjö-Duvnäs är oklar, men förekommer.

Byggnadsplanen B1 i Saltsjö-Duvnäs har en reglering av tomtstorlekar och bygggrätter som ger tillräcklig vägledning vid prövning av bygglov. Det kan dock finnas anledning att se över de gamla byggnadsplanerna i syfte att modernisera planbeskrivning och planbestämmelser så de ges en mer modern och uppdaterad reglering. Vidare kan det finnas behov av en översyn av att åtgärda planstridigheter och också undersöka om det finns behov av bestämmelser till skydd för värdefull bebyggelse och vegetation.

Arbetet med att åtgärda omoderna detaljplaner inleddes 2012 med en inventering av planförhållanden, bland annat i Boo och Saltsjöbaden. Detta har resulterat i att ett flertal omoderna detaljplaner har ändrats under åren. Under 2016 gjordes en ny kartläggning i hela kommunen för att identifiera vilka områden som upplevs som problematiska på grund av omoderna detaljplaner, ett arbete som också involverade bygglovenheten. Resultatet av arbetet är en kartbild som visar många olika områden som har omoderna planer av olika skäl. Under åren har både större och mindre detaljplaner åtgärdats, vanligt har varit en ändring av gällande planer för att komma till rätta med planstridiga bygggrätter eller våningshöjder, begränsning av antal lägenheter eller skydd av kulturhistoriska miljöer. Helt nya detaljplaner har inte tagits fram för särskilt många områden då det ofta innebär ett mer omfattande arbete. Planenheten förordar att

omoderna detaljplaner som ingår i sammanhängande områden prövas tillsammans, så att fler planer och fler åtgärder kan ersättas samtidigt.

Planenheten utreder löpande vilka planer i kommunen som är mest angelägna att modernisera, och redovisar årligen vilka planer som föreslås prioriteras mot bakgrund av beviljade medel. Ett planarbete för byggnadsplanen i Saltsjö-Duvnäs bedöms vara omfattande och skulle sträcka sig över flera år.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Om ett planarbete skulle genomföras så är kommunen beställare av planprojektet och kommer finansiera upprättandet av en ny eller ändrad detaljplan för området. Planarbetet skulle kunna finansieras genom medel för omoderna planer som beviljas årligen av miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

### **Konsekvenser för barn**

Ett genomförande av ny detaljplan förväntas varken ge några negativa eller positiva konsekvenser som kan förutses i detta skede.

Susanne Werlinder  
Enhetschef  
Planenheten

Jonas Eriksson  
Planarkitekt  
Planenheten

### **Bilagor**

- Medborgarförslag 2022-04-01
- Medborgarförslag, bilaga A