

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

2023-05-05

**TJÄNSTESKRIVELSE**

MSN 2022-00151

## **Åtgärda omoderna planer – prioritetsordning för äldre planer**

### **Förslag till beslut**

Miljö och stadsbyggnadsnämnden beslutar om prioritetsordning för att åtgärda äldre omoderna planer i enlighet med tjänsteskrivelse daterad 5 maj 2023.

### **Sammanfattning**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar årligen medel för att åtgärda omoderna planer. I syfte att hitta ett arbetssätt för att åtgärda omoderna planer har planenheten tagit fram ett förslag till prioriteringsordning utifrån den kartläggning som presenterades för nämnden i december 2022.

Ambitionen är att prioritetsordningen främst ska vara vägledande för arbetet med att åtgärda äldre stads- och byggnadsplaner som blivit omoderna. Totalt har sju olika äldre planer eller områden i behov av planläggning identifierats och rangordnats i en prioriteringslista.

Problematiken och syftet med att åtgärda dessa handlar om att de blivit omoderna av många olika skäl. Prioritetsordningen framgår av tjänsteskrivelsen.

Det finns även modernare detaljplaner i behov av planläggning med ett mer kortsiktigt behov av en reglering som behöver åtgärdas. Hittills har det främst handlat om detaljplaner med önskemål om ändring avseende begränsning av antal lägenheter, men det kan även handla om andra regleringar. Sådana detaljplaner ingår inte i samma prioriteringslista som de äldre planerna, utan dessa föreslås identifieras löpande. Behovet av att åtgärda en sådan detaljplan bör sedan ställas i relation till behovet att åtgärda de äldre planerna.

Det finns även ett fåtal bostadsområden inom gles samlad bebyggelse i bland annat Björknäs och Hästhagen som saknar planer. Dessa bör hanteras inom ramen för den långsiktiga planeringen genom översiktsplan och planläggas samt finansieras enligt projektmodellen för stadsbyggnadsprojekt.

Bedömningen är att de årliga beviljade medlen bör kunna finansiera planarbete med 1–2 äldre planer och 1–2 mer moderna detaljplaner per år. Arbetet med de äldre planerna handlar ofta om ett mer omfattande planarbete där flera aspekter behöver hanteras för ett större område, medan ändring av mer moderna detaljplaner kan handla om behov av en eller flera regleringar för både större och mindre områden.

## Ärendet

### Bakgrund

I Nacka kommun finns cirka 980 planer som tillkommit under olika tidsepoker och med olika lagstiftning. På en del platser finns planer som överlappar varandra, med en ursprunglig äldre plan som har ett eller flera senare tillägg vilket innebär att planerna behöver tolkas tillsammans. Vidare kan gamla planer innehålla ett äldre språk och bestämmelser som är svårtolkade. På grund av ändrad lagstiftning och praxis har en del bostäder inom planlagda områden (framför allt i villaområden) blivit planstridiga, vilket ställer till problem för enskilda fastighetsägare när de söker bygglov. Det finns också äldre planer som inte har bestämmelser som ger tillräckligt skydd av värdefulla miljöer, sett till kulturmiljö och landskapsbild.

Totalt har sju olika äldre stads- och byggnadsplaner eller områden med en blandning av äldre planer alternativt områdesbestämmelser i behov av planläggning identifierats. Det är framför allt planer som tillkommit innan plan- och bygglagen (PBL) tillkom 1987, med undantag för ett område med områdesbestämmelser som är en reglering enligt PBL. Områdesbestämmelser (OB) har också identifierats, trots att de inte utgör någon egentlig plan utan dessa har framför allt använts som ett skydd i avvaktan på en framtida planläggning i Nacka. Många områden i Nacka som har haft områdesbestämmelser har idag ersatts av en detaljplan, men det finns några områden kvar som skulle vara lämpliga att planlägga. Problematiken och syftet med att åtgärda äldre planer och områdesbestämmelser handlar om att de blivit omoderna av många olika skäl, enligt kartläggning och förslag till prioritetsordning som beskrivs i avsnitten nedan.

Det finns även modernare detaljplaner i behov av planläggning där det ofta finns ett mer kortsiktigt behov av en reglering som behöver åtgärdas. Hittills har det främst handlat om detaljplaner där det funnits önskemål om ändring avseende begränsning av antal lägenheter, men det kan även finnas andra behov av en ändrad reglering som uppstått till följd av förändrad lagstiftning eller praxis. Sådana detaljplaner identifieras löpande av planenheten, i kontakt med fastighetsägare och vid bedömningen av planbesked. En fullständig kartläggning av samtliga planer som kan anses omoderna av något skäl saknas dock fortfarande, eftersom det skulle vara ett mycket omfattande arbete.

Parallellt pågår ett arbete med att på sikt åstadkomma en digitalisering av samtliga planer i kommunen, men det utgör ett annat projekt. När samtliga planer i kommunen finns digitaliserade

är det troligen lättare att få en bättre överblick över vilka behov av planläggning som finns i de mer moderna detaljplanerna.

Det finns även ett fåtal bostadsområden inom samlad bebyggelse i bland annat Björknäs och Hästhagen som saknar planer. Dessa bör hanteras inom ramen för den långsiktiga planeringen genom översiktsplan och planläggas samt finansieras enligt projektmodellen för stadsbyggnadsprojekt.

### **Tidigare arbete med omoderna planer**

Arbetet med omoderna planer inleddes under somrarna 2012 - 2013 då praktikanter inventerade planförhållanden i Boo och Saltsjöbaden samt Igelboda och Solsidan. Sedan dess har en inventering gjorts under våren 2016 där planenheten, bygglovsenheten och stadsbyggnadsservice tillsammans gick igenom vilka planer som var problematiska av olika anledningar.

Bygglovsenheten upplevde då störst problem med planlösa områden, specifika bestämmelser (t.ex. 1/3 inredd vind) samt nya detaljplaner som gjort befintliga byggnader planstridiga. Stadsbyggnadsservice uppfattning var att planer med flera tillägg upplevs svårtolkade av allmänheten, liksom planer med ålderdomligt språkbruk. Även behovet av skyddsbestämmelser för kulturmiljö för de miljöer som omfattas av riksintresse eller kulturmiljöprogrammet identifierades. Detta är även aktuellt idag.

Under sommaren 2016 kartlade praktikanter omoderna planer inom områden som i översiktsplanen klassats som ”gles blandad bebyggelse”. Utifrån det som framkommit under tidigare arbete skapades kategorier för att klassificera de omoderna planerna. Arbetet resulterade i ett kartmaterial som gav en översiktlig bild av vilka områden som har flest bestämmelser som upplevs problematiska. Till detta adderades senare även ett medborgarperspektiv i form av planbesked för att kartlägga vilka planer som var mest angelägna att modernisera för medborgare.

Planprojekt inom omoderna planer har startat löpande mot bakgrund av inkomna planbesked, medborgarförslag eller politikerinitiativ. Det har startats planarbeten för att ändra bestämmelser inom större planområden samt ett antal frimärksplaner för enskilda för att åtgärda planstridigheter.

### **Syfte**

Syftet med projektet är att åtgärda omoderna planer som mist sin aktualitet. Anledningen till att gamla planer behöver moderniseras kan vara flera. Det primära är att hantera planstridigheter och fel som uppkommit på grund av förändrad lagstiftning eller nya förutsättningar. Det finns även områden vars karaktär eller kulturhistoriska värden inte har tillräckligt skydd enligt gällande bestämmelser.

## Kartläggning av äldre planer

Planenheten har kartlagt omoderna planer inom kommunen på nytt under 2022 och 2023. 2017 presenterades förslag på områden och planer att åtgärda för nämnden. Dessa togs fram utifrån olika kriterier såsom problematiska planbestämmelser, planstridigheter och behov av kulturmiljöskyddsbestämmelser. Denna kartläggning har tagit avstamp i tidigare arbete men har kompletterats med nya kriterier. Arbetet har resulterat i ett antal teman som kan användas för att kategorisera problematiken med olika omoderna planer och förklara vad som bör åtgärdas.

<b>Tema</b>	<b>Beskrivning</b>
<b>Antal planer/tillägg</b>	Många tillägg försvårar tolkningen av planen och gör planerna svårlästa för medborgare och verksamhetsutövare.
<b>Saknar skydd av kulturmiljö inom gällande detaljplan</b>	Kulturmiljöprogram och riksintresse utgör inte ett heltäckande skydd. Bygglovsprövningen tar hänsyn till kulturmiljöprogram och riksintresse, men kan inte förhindra att bebyggelse förändras. Det finns även områden med kulturvärden utom kulturmiljöprogrammet som inte har skydd i gällande plan.
<b>Identifierade planstridigheter</b>	Planstridigheter kan vara ett hinder för medborgare att kunna utnyttja sin byggrätt. Planstridigheterna kan ha uppstått via dispens/avvikelse enligt tidigare lagstiftning, och för att åtgärda dessa krävs detaljerade och ibland individuella bedömningar.
<b>1/3 inredd vind</b>	Bestämmelsen är svår att efterfölja och riskerar att leda till planstridighet ifall hela vinden inreds. Borttagande av bestämmelsen kan leda till ändrat taklandskap med större inslag av takkupor vilket kan påverka kulturmiljön.
<b>Saknar begränsning av antal lägenheter</b>	Bestämmelsen är det mest konkreta sättet att förhindra flerbostadshus och/eller parhus. Beroende på den önskvärda utvecklingen kan det vara intressant att ta bort eller införa bestämmelsen i olika områden.
<b>Ålder</b>	Äldre planer kan vara svårtolkade för medborgare och verksamhetsutövare.

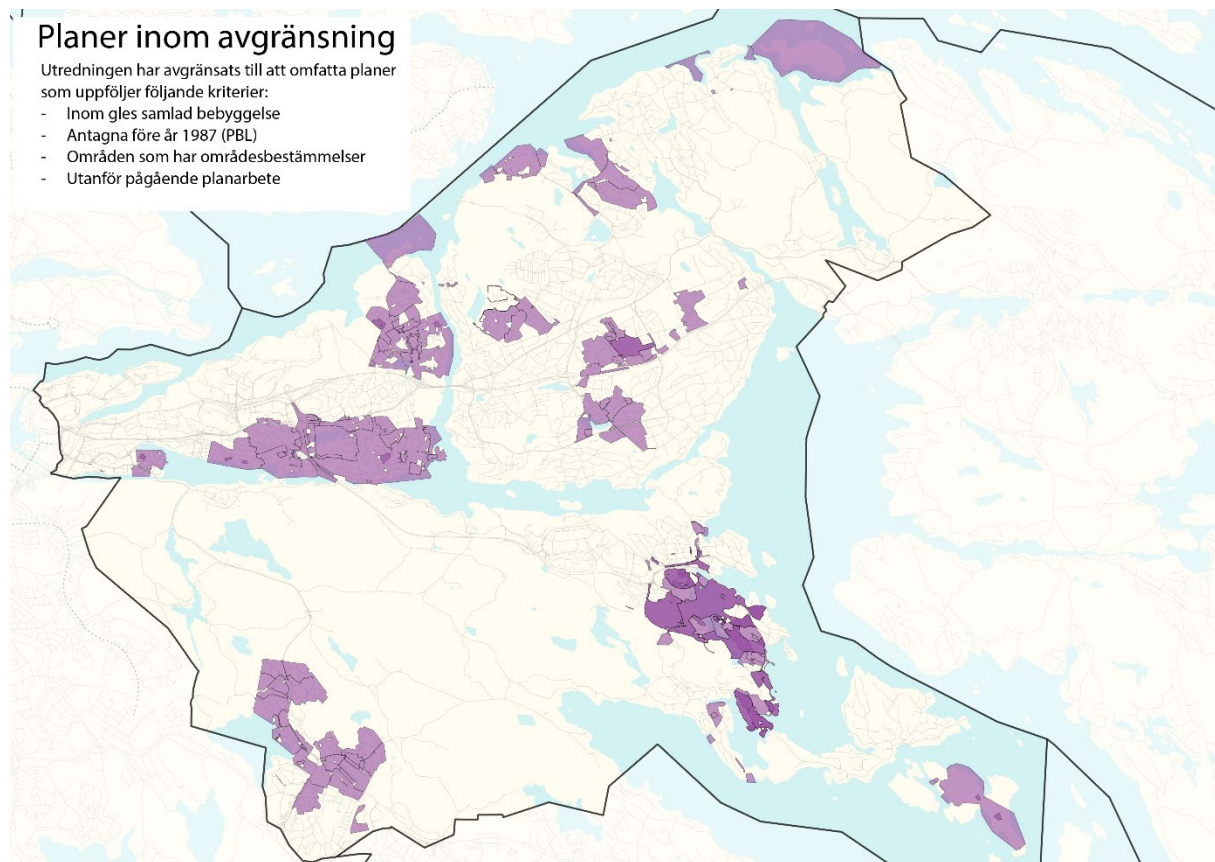
Tabell 1, Teman för att kategorisera omoderna planer.

Utifrån dessa teman har ett antal planer eller områden i behov av planläggning identifierats. Kartläggningen har även kompletterats med en genomgång av beslutade planbesked inom respektive område. Planbeskeden kan bland annat indikera att en del fastighetsägare i området önskar möjligheten att stycka sin fastighet, erhålla större byggrätt eller bygga flerbostadshus. I detta sammanhang utgår dock planenheten från nuvarande översiktsplan, där områden med gles samlad bebyggelse normalt inte föreslås för någon förtätning. Huruvida det är lämpligt att förtäta ett område, är något som i så fall behöver utredas närmare i kommande översiktsplanearbete.

### **Avgränsning**

Kartläggningen har avgränsats till områden och planer som uppfyller följande kriterier:

- Inom gles samlad bebyggelse i översiktsplan.
- Planer antagna före 1987, då Plan- och bygglagen trädde i kraft.
- Områden som har områdesbestämmelser.
- Områden som inte har pågående planarbeten.



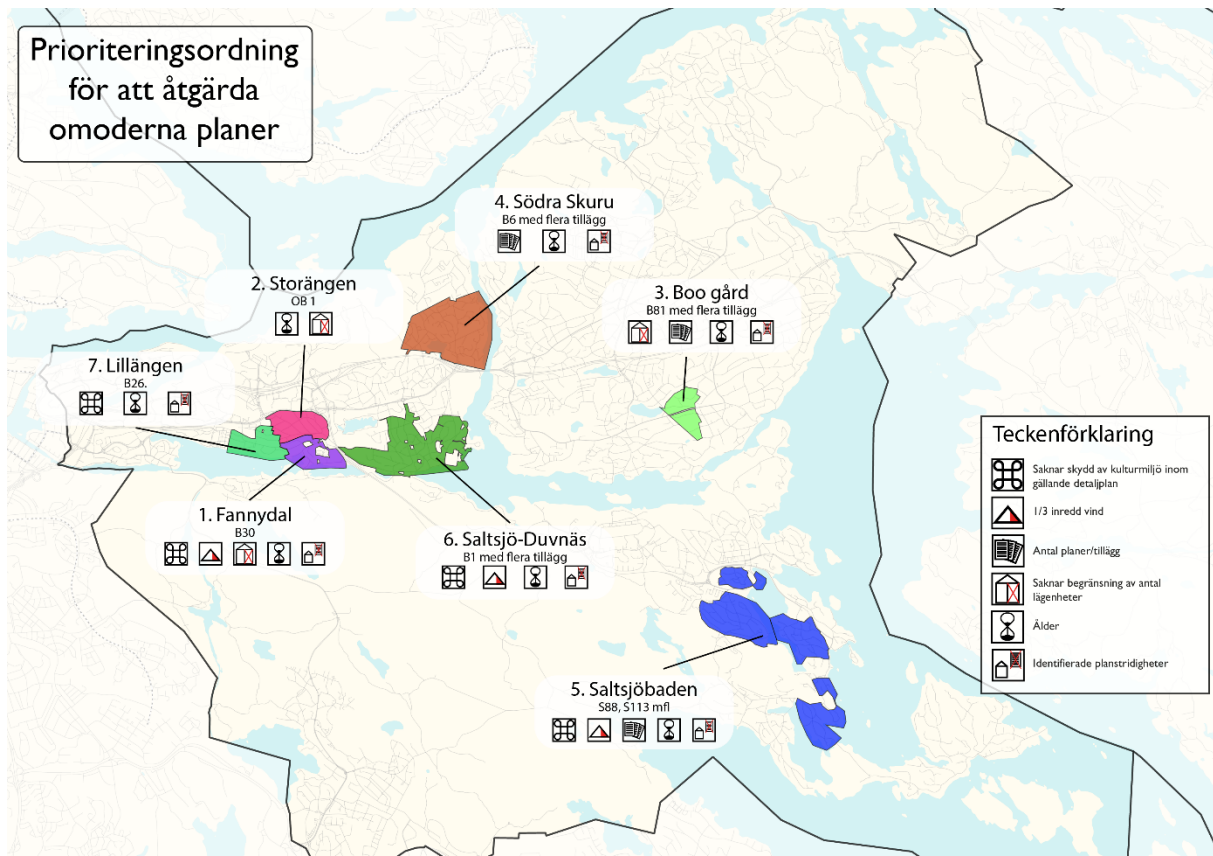
Figur 1: Karta över planer inom avgränsning.



## Prioritetsordning

Planenheten har tagit fram ett förslag till prioriteringslista för att åtgärda omoderna planer som presenteras under denna rubrik.

1. Fannydal, Byggnadsplan 30
2. Storängen, Områdesbestämmelser 1
3. Boo gård, Byggnadsplan 81 med flera
4. Södra skuru, Byggnadsplan 6 med flera
5. Saltsjöbaden, Stadsplan 88 med flera
6. Saltsjö-Duvnäs, Byggnadsplan 1 med flera
7. Lillängen, Byggnadsplan 26



Figur 2: Kartan visar en prioriteringsordning över planer/områden som bör åtgärdas inom ramen för omoderna planer.

### 1. Fannydal, Byggnadsplan 30

Planen B30 vann laga kraft år 1944 och är således en av kommunens äldre planer med visst föråldrat språk. Området omfattas delvis av riksintresse för kulturmiljövård för Storängen men saknar skyddsbestämmelser i gällande plan. Riksintresset sträcker sig med villorna längs Storängens strandväg ner till Järlasjön där vägen slutar. I planen finns en bestämmelse om 1/3 inredd vind vilket kan innebära planstridigheter. Flertalet byggnader kan vara planstridiga

då de ligger inom prickmark samt närmare tomtgräns än vad planen tillåter. Planen innehåller ingen begränsning av antalet lägenheter vilket kan innebära risk för förtätning. I området finns två tidigare planbeskedsärenden. Det ena handlade om ökad byggrätt och det andra om avstyckning för att skapa ny bostadsfastighet. Båda ärendena fick negativt planbesked.

Syftet med att planlägga området vore att utreda behovet av begränsning av antalet lägenheter, se över problematiska bestämmelser samt att modernisera en gammal plan. Området bedöms mest angeläget att planlägga då det saknas begränsning av antalet lägenheter i ett relativt centralt läge som dessutom ligger delvis inom riksintresse. Inom byggnadsplanen finns cirka 100 fastigheter varav cirka 20 fastigheter ligger inom riksintresset för Storängen. Då riksintresset för Storängen primärt ligger inom områdesbestämmelserna norr om Fannydal bör det övervägas huruvida samtliga fastigheter inom riksintresset skall planläggas i ett sammanhang, och resterande fastigheter inom byggnadsplan 30 i ett annat sammanhang. Ett planarbete inom Fannydal utan de fastigheter som berörs av riksintresset skulle omfatta cirka 80 fastigheter.

## **2. Storängen, Områdesbestämmelser 1**

Området omfattas i sin helhet av riksintresse för kulturmiljövård för Storängen. I områdesbestämmelserna finns regleringar avseende placering, utformning och utförande som säkerställer att ny-, om- och tillbyggnader placeras och utformas med särskild hänsyn till områdes egenart. Lovplikten har utökats till att gälla bland annat rivning av byggnad samt förändring av fasad, tak, fönster, dörrar med mera. Även natur skyddas i området genom utökad lovplikt för fällning av värdefulla träd. Områdesbestämmelserna saknar dock begränsning av antalet lägenheter och för att införa sådan bestämmelse behöver ny detaljplan tas fram.

Syftet med att planlägga Storängen vore att se över skyddet av kulturmiljön, begränsa antalet lägenheter och bekräfta befintlig användning. Området hamnar på andra plats i prioriteringsordningen då behovet av att begränsa antalet lägenheter bedöms angeläget. Detta uppmärksammades även i ett medborgarförslag som inkom i augusti 2022. Medborgarens förslag var att ändra områdesbestämmelserna samt den del av riksintresset som ligger inom B30 för att reglera antalet lägenheter per huvudbyggnad till två, då inredning av flera lägenheter i de stora villorna enligt medborgaren skulle kunna innebära negativ påverkan på riksintresset. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden svarade att de instämmer med medborgaren om att det är viktigt att riksintresset för Storängen tillgodoses och att Storängens karaktär bevaras, däremot kan områdesbestämmelser enligt Plan- och bygglagen inte reglera antalet lägenheter. Den ändring som efterfrågades är därför inte möjlig och för att reglera antalet lägenheter per huvudbyggnad behövs en ny detaljplan.

Inom områdesbestämmelserna finns cirka 160 fastigheter och totalt inom riksintresset (inklusive de fastigheter inom B30) finns cirka 200 fastigheter. Det bör övervägas huruvida

samtliga fastigheter inom riksintresset bör planläggas i ett sammanhäng eller om endast fastigheterna inom områdesbestämmelserna skall ingå i ett planarbete.

### **3. Boo gård, Byggnadsplan 81 m.fl.**

Planen B 81 vann laga kraft år 1941 och är således en äldre plan med ett föråldrat språkbruk. Sedan planen tillkom har tre planändringar gjorts, vilket innebär att fyra planer behöver läsas parallellt för att tolka vilka bestämmelser som gäller på fastigheter inom planområdet. Detta innebär en svårighet att tolka gällande bestämmelser för både medborgare och tjänstepersoner. Planstridigheter bedöms finnas i området men behöver utredas närmare i ett planarbete. I planen saknas en bestämmelse om begränsning av antalet lägenheter, vilket innebär en risk att flera lägenheter kan inrymmas i en huvudbyggnad vilket kan leda till en oönskad förtätning.

Syftet med att planlägga området vore att förenkla tolkningen av planbestämmelser, begränsa antalet lägenheter, åtgärda planstridigheter och modernisera planbestämmelser. Området hamnar på tredje plats i prioriteringsordningen då det saknas begränsning av antalet lägenheter och formuleringarna i planbeskrivningen inte bedöms tillräckliga för att förhindra inredning av fler lägenheter per huvudbyggnad. Området omfattar cirka 100 fastigheter och bör därför kunna planläggas i ett sammanhang. Då det uttryckts önskemål hos den lokala vägföreningen att huvudmannaskapet för gator ska övergå från enskilt till kommunalt finns det en osäkerhet kring hur planarbetet ska bekostas. Det kan bli aktuellt med gatukostnadsutredning vilket innebär att planarbetet kan komma att bekostas på annat sätt än med beviljade medel för att åtgärda omoderna planer.

### **4. Södra Skuru, Byggnadsplan 6 m.fl.**

Planen B6 vann laga kraft år 1934 och är således en gammal plan med föråldrat språkbruk. På grund av förändrad lagstiftning finns flera planstridiga byggnader i området. Det finns också flertalet tillägg som försvårar tolkningen av planbestämmelserna då flera planer gäller parallellt.

I planerna finns begränsning om max 1–2 lägenheter vilket ger skydd mot förtätning, successivt sker dock förtätning i form av avstyckningar på grund av en bestämmelse som anger att tomtstorlek i undantagsfall får vara minst 750 kvadratmeter. Detta resulterar ofta i skafftomter där vegetation undanröjs för att göra plats för nya huvudbyggnader. I området finns ett tiotal planbeskedsärenden som handlat om ökad byggrätt, exploatering av naturmark, byggande av flerbostadshus, avstyckning samt ändrad användning. De flesta ärendena har inneburit ett negativt planbesked. Ansökningarna bekräftar att det finns ett stort antal planstridigheter i området som försvårar för fastighetsägare att utnyttja sin byggrätt, återuppföra byggnader efter brand samt att genomföra andra bygglovspliktiga åtgärder.



Farleden genom Skurusundet omfattas av riksintresse för farled genom Baggensstaket. I dagsläget finns inga skyddsbestämmelser i gällande planer längs Skurusundet avseende kulturmiljövärden och landskapsbild.

Syftet med att planlägga området vore att åtgärda planstridigheter, se över byggrätt samt modernisera planbestämmelser. Området hamnar på fjärde plats då antalet planstridigheter bedöms vara stort samtidigt som byggrätterna är relativt små. Svårigheter för fastighetsägare att återuppföra byggnader efter brand eller skada har uppmärksammats då avvikelser kunnat ges enligt tidigare lagstiftning men inte enligt gällande lagstiftning. Skyddet mot förtätning genom inredning av flera lägenheter bedöms dock vara bra, vilket är anledningen till att området inte hamnar på plats 1–3 i prioriteringsordningen.

I samband med planläggning bör kulturmiljövärden kopplade till bland annat landskapsbild utredas med hänsyn till riksintresset för farled genom Baggensstaket. Beroende på önskvärd utveckling kan begränsningen av antalet lägenheter samt minsta tillåtna tomtstorlek ses över, detta behöver dock utredas vidare med utgångspunkt i översiktsplanarbete och kulturmiljöinventering. Området omfattar nästan 550 fastigheter och skulle därför behöva delas upp i minst tre etapper.

##### **5. Saltsjöbaden, Stadsplan 88, 113 m.fl.**

Planen S88 som vann laga kraft år 1912 är kommunens äldsta plan. Sedan planen vann laga kraft har flera ändringar av planen tillkommit. Det innebär att det är svårt att tolka gällande planbestämmelser då upp till fem planer ska läsas parallellt. Stora delar av Saltsjöbaden omfattas av kulturmiljöprogrammet och riksintresse men skyddsbestämmelser saknas i gällande planer. Det finns ett stort antal planstridigheter som är omfattande att kartlägga. I flera planer finns bestämmelser om 1/3 inredd vind vilket kan leda till ytterligare planstridigheter. I planerna finns en bestämmelse som begränsar antalet lägenheter, skyddet mot förtätning bedöms således vara bra.

I Saltsjöbaden har arbetet med att modernisera de gamla stadsplanerna påbörjats i etapper, där område Igelboda fick en ny modern detaljplan år 2016 och område Solsidan fick en planändring som vann laga kraft år 2022. Vidare har ett planarbete som syftar till en modernisering av område Baggensudden påbörjats 2022. Syftet med att fortsätta planlägga Saltsjöbaden vore att modernisera gamla planer och förenkla tolkningen av planbestämmelser samt att se över problematiska bestämmelser. Vidare bör även skyddet av kulturmiljövärden ses över, med hänsyn till både kulturmiljöprogrammet och riksintresset. Fortsatta etapper i Saltsjöbaden hamnar på femte plats då skyddet mot förtätning i form av inredning av flera lägenheter eller avstyckning av fastigheter bedöms vara bra. Däremot bedöms svårigheten att tolka planerna parallellt samt det föråldrade språkbruket som viktigt att åtgärda på sikt, likaså planstridigheter som finns i området.

I området finns cirka 15 planbeskedsärenden som handlat om planstridigheter, ökad byggrätt, avstyckning, byggande av flerbostadshus samt ändrad användning. Några planbesked har haft ett positivt utfall, men majoriteten har haft ett negativt utfall. Inom ramen för planarbetet kan även planbeskedsärenden i området ses över för att se vad som kan åtgärdas i en större planläggning. Då stadsplan 88 omfattar cirka 600 fastigheter behöver återstående delar av Saltsjöbaden delas upp i minst fyra etapper.

#### **6. Saltsjö-Duvnäs, Byggnadsplan 1 m.fl.**

Planen B1 vann laga kraft år 1929 och är en av kommunens äldsta planer. Stora delar av Saltsjö-Duvnäs omfattas av kulturmiljöprogrammet men saknar skyddsbestämmelser i gällande plan. I planerna finns en bestämmelse som begränsar antalet lägenheter per fastighet, skyddet mot förtätning bedöms således vara bra. Det finns flertalet planstridigheter i området som uppstått på grund av förändrad lagstiftning. Bestämmelsen 1/3 inredd vind förekommer i planen, vilken kan innebära planstridigheter i området.

Området hamnar på sjätte plats då skyddet mot förtätning genom inredning av flera lägenheter eller avstyckning av fastigheter bedöms vara bra. Mest angeläget att åtgärda genom planläggning av området är att modernisera en gammal plan och förenkla tolkning av planen, åtgärda planstridigheter, införa skyddsbestämmelser för kulturmiljö samt se över problematiska bestämmelser. Problematiken upplevs dock vara större i de ovan listade planerna, utifrån den metodik som använts för att identifiera omoderna planer. I vissa delar av Saltsjö-Duvnäs skulle viss förtätning kunna vara aktuell, detta behöver dock utredas vidare i kommande översiktsplanarbete samt genom kulturmiljöinventering. Det finns ett fåtal negativa planbesked i området som bör ses över i samband med ett planarbete för att se om det som efterfrågades är lämpligt att åtgärda vid planering i ett större sammanhang.

Det finns även ett medborgarförslag som inkom i april 2022 där medborgaren hade synpunkter på bestämmelser i planen B1 med flera avseende huvudbyggnader, gårds- och uthus, antal kök (antal lägenheter), inredning av vindsutrymmen samt minsta tomtstorlek. Medborgarens förslag skulle innebära att byggrätterna i området fick samma utformning för i princip alla fastigheter. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens framförde som svar på medborgarförslaget bland annat att området behövde utredas vidare för att säkerställa att planläggningen inte medför en förtätning som inte överensstämmer med intentionerna i gällande översiktsplan eller kulturmiljöprogram. Denna aspekt är särskilt viktigt att beakta vid eventuell planläggning av området. Området omfattar cirka 530 fastigheter, planläggning skulle därför behöva göras i minst tre etapper.

#### **7. Lillängen, Byggnadsplan 26**

Planen B26 vann laga kraft år 1942 och är en av kommunens äldre planer vilket medför ett äldre språk. Delar av Lillängen utgör kulturhistorisk miljö men omfattas inte av kulturmiljöprogrammet, skyddsbestämmelser saknas i gällande plan. I planen finns en

bestämmelse som begränsar antalet lägenheter per tomt vilket ger ett bra skydd mot förtätning. Det finns dock planstridigheter i området som kan vara ett hinder för medborgare att utnyttja sin byggrätt. Det finns även problematiska bestämmelser som försvårar tolkningen av planen.

Syftet med att planlägga området vore att utreda behov av skyddsbestämmelser för kulturmiljö, modernisera en gammal plan och förtydliga bestämmelser samt att åtgärda planstridigheter. Området hamnar på sjunde och sista plats i prioriteringsordningen då skyddet mot förtätning genom inredning av flera lägenheter eller avstyckning bedöms vara bra. Planstridigheterna i området bedöms inte heller lika omfattande som i flera av de andra föreslagna planerna eller områdena. Området omfattar cirka 160 fastigheter och bör därför kunna planläggas utan etappindelning.

### **Äldre villamiljöer och förnyelseområden som förtätas med flerbostadshus**

Nyligen publicerades en artikel i Dagens Nyheter (2023-03-01) som handlade om förtätning av äldre villaområden i Stockholm där villor byts ut till flerbostadshus på grund av att begränsning av antalet lägenheter saknats samtidigt som byggrätterna varit generösa. Det som artikeln speciellt behandlade var att även om begränsning av antalet lägenheter saknas kan det i prövningen vara värdefullt hur intentionerna och syftet med planen formulerats, exempelvis att avsikten varit att området skall bebyggas med ”fristående enfamiljshus” vilket i detta fall skulle kunna vara grund för att neka bygglov. Med anledning av detta har planenheten sett över risken för en sådan utveckling i Nacka kommun tillsammans med bygglovenheten. De planer och områden som undersökts är de med stads- och byggnadsplaner äldre än 1965.

Inom stads- och byggnadsplaner som är äldre än cirka 1965 bör exploatering med flerbostadshus vara ett begränsat problem. Om planerna eller områdena i prioritetsordningen ersätts med nya detaljplaner bör det inte finnas någon risk för omvandling av småhus till flerbostadshus inom dessa planområden. De äldre planerna som tillkommit före 1965 har i huvudsak en begränsning av antalet lägenheter per hus/huvudbyggnad eller tillräckligt tydliga skrivelser i planbeskrivningen för att förhindra flerbostadshus. Det kan dock finnas en viss risk inom byggnadsplaner från 70- och 80-talen samt i modernare detaljplaner att denna typ av omvandling kan vara möjlig.

I vissa modernare planer har en viss typ av utveckling kunnat noteras under den senaste tiden. Det handlar om en utveckling där byggaktörer förvärvat flera fastigheter för att sedan bebygga dessa med en och samma hustyp. Detta har lett till en omvandling av vissa områden som inte varit avsedd vid detaljplaneläggningen, där gestaltningen blivit enformig och påverkan på bland annat vegetation, andel hårdgjorda ytor och trafikflöden blivit större än vad som kunde förutses. Bebyggelsen har även blivit mer omfattande än förväntat på grund av utnyttjandet av attefallsregler. Utvecklingen har främst noterats i förnyelseområden i kommunen, där en bestämmelse om högsta antalet lägenheter per huvudbyggnad saknats för vissa områden. För

några av dessa områden har planändringar initierats för att begränsa antalet lägenheter till två lägenheter per huvudbyggnad. Några av dessa planändringar har vunnit laga kraft medan andra fått avbrytas på grund av pågående genomförandetid.

Sedan problematiken uppmärksammades har bestämmelser om begränsning av antalet lägenheter använts i nyare förnyelseplaner, vidare har även en bestämmelse som reglerar andelen av fastigheters landareal som får hårdgöras vid nybyggnation använts i några nya förnyelseplaner. Som hårdgjord yta räknas bland annat tak samt asfalterad, grusad eller stenbelagd yta. Bestämmelsen bidrar således till att behålla en större andel vegetation på fastigheterna, samt att begränsa andelen av fastigheterna som får bebyggas.

### **Tidplan och ekonomi**

Planenhetens bedömning är att de årliga beviljade medlen bör kunna finansiera planarbete med 1–2 äldre planer och 1–2 mer moderna detaljplaner per år. Arbetet med de äldre planerna handlar ofta om ett mer omfattande planarbete där flera aspekter behöver hanteras för ett större område, medan ändring av mer moderna detaljplaner kan handla om behov av en eller flera regleringar för både större och mindre områden. Den genomsnittliga tidsåtgången för planarbete med äldre planer har hittills varit omkring två år, det finns dock en viss osäkerhet kring hur lång tid framtida planarbeten kan ta på grund av varierande omfattning, komplexitet och problematik i de enskilda fallen.

### **Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv**

Projektet innebär inga direkta konsekvenser ur ett brottsförebyggande perspektiv. Eventuella konsekvenser ur ett brottsförebyggande perspektiv bör utredas i eventuella planarbeten.

### **Ekonomiska konsekvenser**

För 2023 beviljade miljö- och stadsbyggnadsnämnden projektmedel om 1,5 mkr för att åtgärda omoderna detaljplaner. Hittills har drygt 700 tkr upparbetats. Detaljplan för Hjortängen är på samråd till 15 maj 2023. I planarbetet för Baggensudden pågår en kulturmiljöutredning.

### **Konsekvenser för barn**

Projektet innebär inga direkta konsekvenser för barn. Eventuella konsekvenser för barn bör utredas i eventuella planarbeten.

Susanne Werlinder  
Enhetschef  
Planenheten

Angela Jonasson  
Gruppchef Nacka  
Planenheten

Carl Arvidsson  
Planarkitekt  
Planenheten