

17 mars 2021

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 57

MSN 2017/168

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

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden antar detaljplanen.

Ärendet

Syftet med denna ändring av detaljplan DP574 samt stadsplanerna S123 och S186 är att begränsa antal lägenheter till två lägenheter per fastighet. Detta 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. 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 är beläget i Solsidan och utgörs av cirka 260 fastigheter.

Planförslaget var utsänt på samråd i april - maj 2018. De viktigaste synpunkterna från samrådet var att syftet och intentionen med ändringen samt vilka konsekvenserna den medför varit otydliga. Vidare framförde många sakägare och övriga närboende invändningar mot mängden lägenheter som planförslaget angav och dess påverkan på områdets villakarakter, kultur- och naturmiljön, samt att det bedömdes leda till en ökad trafikbelastning och försämrad trafiksäkerhet i området. Flertalet yttranden hade också synpunkter på regleringen av fastigheterna Solsidan 38:4 och 45:3 som fått andra bestämmelser än resten av planområdet och hade pågående överklagandeprocess av bygglov. Flera yttranden hade också synpunkter på att planuppdraget inte följde politikerinitiativet från 2013, att planändringen pågått under pågående genomförandetid för detaljplan DP574 samt val av planförfarande. Efter samrådet förtydligades planförslagets syfte och intention, de särskilda regleringarna för fastigheterna Solsidan 38:4 och 45:3 togs bort och antalet lägenheter per fastighet ändrades från högst fyra till högst två lägenheter per fastighet.

Planförslaget var utställt på granskning under september - oktober 2020. Under granskningstiden inkom flertalet yttranden med synpunkter om antalet lägenheter som planförslaget anger. Planförslaget anses av boende i området medföra en förtätning och förändring av områdets villakarakter, med stor påverkan på kultur- och naturmiljön, samt leda till en ökad trafikbelastning och försämrad trafiksäkerhet i området. En majoritet av de som inkommit med yttranden under granskningen anser att den äldre bestämmelsen i stadsplan S123 om högst ett kök per fastighet ska återinföras med modifieringen att

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

17 mars 2021

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

befintliga större villor ska få inredas med högst tre lägenheter. Vidare har flera yttranden synpunkter på att tydlighetskravet i PBL inte uppfylls, att fastighetsägarnas synpunkter under samrådet återgivits felaktigt, valet av planförfarande och effekter av detaljplan DP574 och att det genererar en motsatt effekt jämfört med vad som kommunicerades till de boende i ett politikerinitiativ år 2013. Efter granskning har några få redaktionella justeringar gjorts i planförslaget men i övrigt har inga justeringar gjorts av planförslaget.

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

Planarbetet bekostas av kommunen och uppgår inför antagandet till cirka 900 000 kronor.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse den 19 februari 2021

Bilaga 1. Ändring av planbestämmelser och planbeskrivning inklusive karta som visar vilket område som omfattas av ändringen

Bilaga 2. Granskningsutlåtande

Yrkanden

Christina Ståldal (NL) yrkade i första hand att ärendet skulle återremitteras i enlighet med yttrandet i brev från fastighetsägare i Solsidan den 22 oktober 2020 och de fyra punkter som finns där samt en närmare utredning och vid behov förändring i enlighet med mail och rättsutlåtande den 18 oktober 2020.

I andra hand yrkade Christina Ståldal avslag på förslag till beslut.

Johan Krogh (C) yrkade avslag på Christina Ståldals återremissyrkande.

Cathrin Bergenstråhle (M) yrkade, med instämmande av Birgitta Berggren Hedin (L), Johan Krogh (C), Anders Tiger (KD) och Stephan Andersson (SD), bifall till enhetens förslag till beslut.

Beslutsgång

Ordföranden ställde Christina Ståldals återremissyrkande mot Johan Kroghs avslagsyrkande och fann att nämnden beslutat att avslå återremissyrkandet.

Ordföranden ställde sedan sitt bifallsyrkande mot Christina Ståldals avslagsyrkande och fann att nämnden beslutat i enlighet med sitt yrkande att bifalla enhetens förslag till beslut.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

17 mars 2021

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Reservation

Christina Ståldal (NL) reserverade sig mot beslutet till förmån för sitt eget yrkande med följande motivering:

”För befintliga stora villor tillåts ombildning till maximalt tre lägenheter genom inredning av ytterligare lägenhet/er.

Ny byggnad ska utformas med särskild hänsyn till områdets särart och kulturmiljövärden. Karaktärsskapande ädellövträd och tallar ska bevaras.

K- och q-märkning enligt DP 574 behålles i den mån det inte finns anledning att göra om och förbättra inventeringen.

De fel som förs fram i mailet av bl a Göran Wahlberg behöver utredas och vid behov rättas till. Speciellt viktigt är att följa lagens mening vad gäller läsbarhet och tydlighet vad gäller de tre detaljplaner som nu är mycket svårtolkade. De borde ha redigerats före granskningen så att alla invånare lätt skulle kunna ta del av planen och kunna bedöma vad som gäller vilket är en självklarhet ur ett demokratiskt perspektiv. Mot bakgrund av ovanstående yrkade Nackalistan avslag på förslag till beslut.”

Protokollsanteckning

Cathrin Bergenstråhle för Moderaterna lät, med instämmande av Johan Krogh för Centerpartiet, Anders Tiger för Kristdemokraterna och Birgitta Berggren Hedin för Liberalerna, anteckna följande:

”Det nu antagna planförslaget innebär att Solsidans fastighetsägare får, efter individuell prövning av lämplighet och anpassning, inreda högst två bostäder i sitt hus. Det är en rättighet som de flesta andra villaägare redan har. Enbostadshus får enligt lag (bygglovsbefriad s k attefallsåtgärd) inredas med ytterligare en bostad. Fastighetsägare i Solsidan har inte denna rätt, eftersom Solsidan är ett område som är utpekad i kulturmiljöprogrammet - då gäller inte attefallsreglerna. Med denna planändring ges Solsidan samma rätt att inreda en extra bostad som andra områden. Nya planen medger alltså högst två möjliga bostäder. Det är en lägre förtätning än i hittills gällande plan, där det inte fanns någon begränsning av antalet bostäder per hus.

Vissa som yttrat sig inför planbeskedet vill ha tre bostäder för de befintliga husen och bara en för de nyttillkommande. Andra förordar att en gammal planbestämmelse som reglerar att endast en bostad är tillåten, men att byggnadsnämnden får medge två bostäder i vissa undantagsfall, ska återinföras. Ingen av dessa bestämmelser är förenliga med dagens krav på rättssäkerhet, förutsägbarhet och likabehandling. Vi tror inte att Solsideborna kommer att bli märkbart fler genom denna planändring som endast medger samma flexibilitet som i andra villaområden. Några kommer inreda generationsboende eller en uthyrningsdel. Det var från början sådana önskemål från solsidebor, som ledde till den ursprungliga planändringen.”

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande