

Anna-Britta Järliden

Kommunstyrelsen

Planuppdrag för att motverka ovarsam förtätning av villastaden

Ärende

Stora delar av Danderyds kommun utgörs av småhusbebyggelse som kan benämnas villastad. Den äldre villastaden som karaktäriseras av villor på stora tomter med uppvuxen grönska skyddas inte tillräckligt från förändring i alla delar av kommunen. Enbostadshusen i kommunen är generellt högt eftertraktade vilket leder till att fastigheterna utsätts för ett förändringstryck som kan leda till ovarsam förtätning.

Villastadens fastighetsindelning reglerades ursprungligen med stadsplaner i kombination med tomtindelningar enligt då gällande lagstiftning. Dessa två plantyper samverkade och förhindrade avstyckningar så länge båda planerna gällde. I de fall tomtindelningen upphävts saknar vissa detaljplaner bestämmelse om minsta tillåtna tomtstorlek.

Kommundelen Danderyd är särskilt utsatt för ovarsam förtätning genom avstyckning på grund av att flera kvarter i nuläget saknar tomtindelningar eller fastighetsplaner som låser fast gällande fastighetsindelning. Samtidigt saknar några detaljplaner bestämmelser om minsta tillåtna fastighetsstorlek.

För att förhindra ytterligare ovarsam förtätning i kommunens villaområden beslutade kommunstyrelsen den 18 januari 2021 (§ 5) att uppdra åt kommunledningskontoret att utreda åtgärder för att motverka detta. I utredningen konstateras att totalt 259 fastigheter i 7 detaljplaner saknar reglering av fastighetsstorlek. Utöver det saknas reglering av antal huvudbyggnader i två av detaljplanerna för ytterligare totalt ca 140 fastigheter.

Såväl fastighetsstorlek som antal huvudbyggnader per fastighet bör regleras genom att berörda detaljplaner ändras. Planarbetet beräknas pågå under resterande delen av 2021 och hela 2022. Kostnaden för arbetet uppskattas grovt uppgå till totalt 1 000 000 kr.

Anna-Britta Järliden

Kommunledningskontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen ger byggnadsnämnden i uppdrag att ta fram förslag till ändring av detaljplanerna S3, S42, S65, S74, S84, S367 och S379 så att

- en minsta fastighetsstorlek alternativt fastighetsbestämmelser sätts för fastigheterna inom varje enskilt kvarter anpassade efter de historiskt mest förekommande storlekarna så långt det är möjligt
- antalet huvudbyggnader begränsas till maximalt en (1) där sådan begränsning saknas.

Bakgrund

Stora delar av Danderyds kommun utgörs av småhusbebyggelse som kan benämnas villastad. Den äldre villastaden som karaktäriseras av villor på stora tomter med uppvuxen grönska skyddas inte tillräckligt från förändring i alla delar av kommunen. Enbostadshusen i kommunen är generellt högt eftertraktade vilket leder till att fastigheterna utsätts för ett förändringstryck som kan leda till ovarsam förtätning.

Villastadens fastighetsindelning reglerades ursprungligen med stadsplaner i kombination med tomtindelningar enligt då gällande lagstiftning. Dessa två plantyper samverkade och förhindrade avstyckningar så länge båda planerna gällde. I de fall tomtindelningen upphävts saknar vissa detaljplaner bestämmelse om minsta tillåtna fastighetsstorlek. Idag kan samma reglering uppnås genom detaljplaner med eller utan fastighetsindelningsbestämmelser. Den förtätning som tidigare skedde genom att kommunen tog fram nya detaljplaner med syfte att medge avstyckningar, har nästan upphört sedan byggnadsnämnden den 26 oktober 2016 (§ 109) antog en större restriktivitet.

Utöver styckning förekommer förtätning även i form av att bebyggelse tillkommer genom bygglovsbefriade s.k. attefallsåtgärder. Attefallsreglerna möjliggör bland annat att ett komplementbostadshus kan byggas inom villafastigheter utöver det som tillåts i detaljplan.

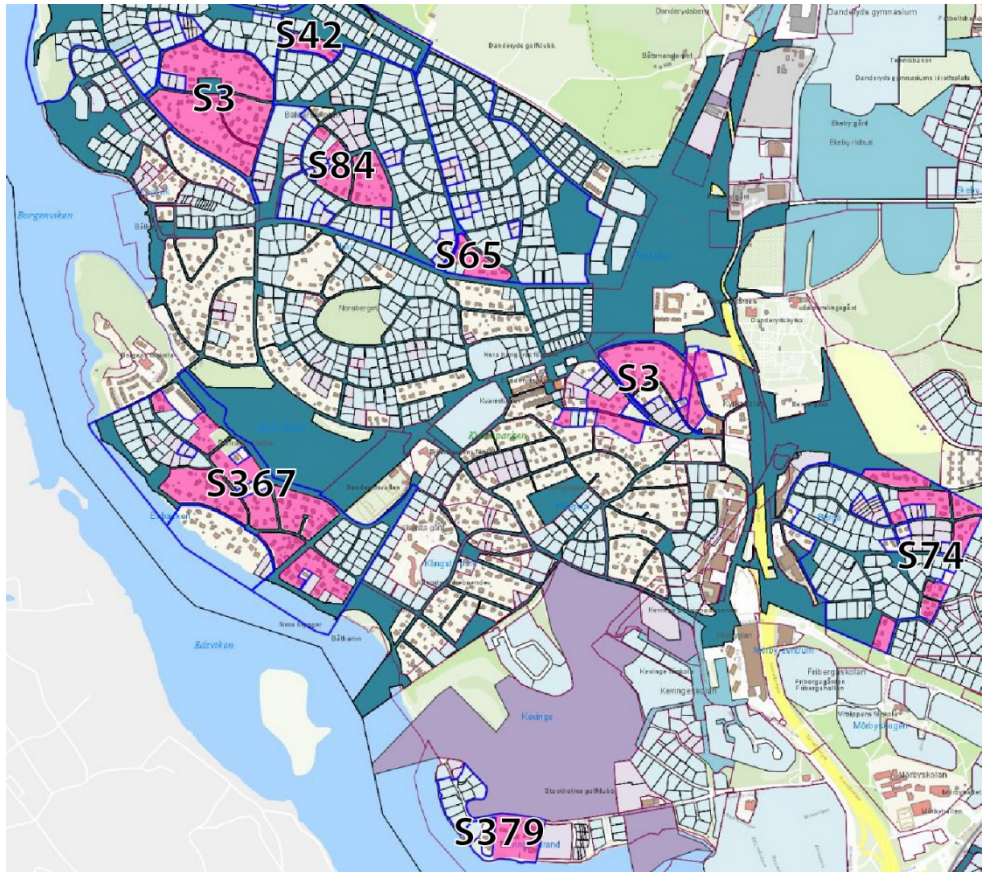
För att förhindra ytterligare ovarsam förtätning i kommunens villaområden beslutade kommunstyrelsen den 18 januari 2021 (§ 5) att uppdra åt kommunledningskontoret att utreda åtgärder för att motverka detta.

Kommunledningskontorets utredning

Kommundelen Danderyd är särskilt utsatt för ovarsam förtätning genom avstyckning på grund av att flera kvarter i nuläget saknar tomtindelningar eller fastighetsplaner som låser fast gällande fastighetsindelning. Samtidigt saknar några detaljplaner bestämmelser om minsta tillåtna fastighetsstorlek. I kombination innebär detta att ett relativt godtyckligt urval av

Anna-Britta Järliden

fastighetsägare idag kan stycka av sina fastigheter genom ansökan till lantmäteriet vilket normalt godkänns om den nya fastighetsindelningen uppfyller fastighetsbildningslagens kriterier.



Rosa markeringar visar detaljplaner och fastigheter som saknar reglering av storlek.

Totalt 259 fastigheter i 7 detaljplaner saknar reglering av fastighetsstorlek. Utöver det saknas reglering av antal huvudbyggnader i två av detaljplanerna för ytterligare totalt ca 140 fastigheter.

Att reglera fastighetsstorlekarna i befintliga områden är komplicerat. Lagen begränsar vilka bestämmelser som kan användas och de få alternativ som finns passar bäst i samband med att nya kvarter planläggs. Ett flertal av de passande planbestämmelser som återfinns i flera av våra äldre planer kan inte längre användas.

Eftersom fastighetsindelningsbestämmelser reglerar varje fastighetsgräns exakt och dessutom kan komma att kräva fastighetsbestämning, föreslås de bara i ett fåtal fall. I stället föreslås att en minsta fastighetsstorlek sätts och anpassas i varje kvarter till de befintliga fastighetsstorlekarna. Exakt vilka



Anna-Britta Järliden

storlekar som är lämpliga i varje kvarter bedöms i samband med planprocessen, men storlekarna bör följa de historiskt mest förekommande storlekarna så långt det är möjligt.

Reglering av fastighetsstorlekar bör ske kvarter för kvarter, eftersom så olika förutsättningar råder, såväl inom som mellan kvarteren. I vissa fall kan en gemensam minsta fastighetsstorlek sättas och i något eller några fall kan det bli aktuellt med fastighetsindelningsbestämmelser. I de flesta fall kommer flera olika fastighetsstorlekar att gälla för samma kvarter. Tillvägagångssätt bestäms i samband med planprocessen.

Utöver reglering av fastighetsstorlekar föreslås att antalet huvudbyggnader begränsas till maximalt en i de två av de inventerade detaljplanerna där begränsning saknas. Ingen begränsning av byggrätt införs. Den nackdel som uppstår för många fastighetsägare som förlorar möjligheten att stycka innebär en tillräcklig inskränkning. Inte heller någon ytterligare begränsning av komplementbyggnader införs, eftersom det i ett stort antal fall skulle leda till planstridighet. Begränsning av antalet lägenheter fyller ingen funktion p.g.a. befintliga attefallsregler och blir därför inte aktuell i någon av ändringarna.

Ytterligare aspekter som bör finnas med vid planläggningen är att det i vissa kvarter kan vara lämpligt att ta med fastigheter som redan idag regleras av befintliga tomtindelningar/fastighetsplaner och då samtidigt häva dem. I samband med planprocessen bedöms om det är lämpligt eller inte och i så fall var. För varje kvarter krävs en noggrann analys på plats, för att säkerställa att lämpliga bestämmelser sätts.

De kommande planprocesserna bör prioriteras och hanteras så effektivt som möjligt. Därmed bedöms det lämpligast att ändra befintliga detaljplaner i stället för att ersätta dem med nya detaljplaner. Framtagandet av helt nya detaljplaner skulle, utöver tidsaspekten, också innebära en stor kostnad för kommunen.

Preliminär tidsplan för att genomföra planändringar:

Beslut om planuppdrag	26 april, 2021
Samråd	Q3-Q4, 2021
Granskning	Q1-Q2, 2022
Beslut om antagande	Q3-Q4, 2022

Eftersom områdena i stort sett är bebyggda enligt de gällande detaljplanerna bedöms det lämpligast att enbart ändra detaljplanerna i de delar som krävs

Anna-Britta Järliden

för att förhindra ovarsam förtätning av områdena d.v.s. begränsa antal huvudbyggnader till en per fastighet där sådan begränsning saknas, samt att reglera fastighetsstorlek. Övriga bestämmelser behöver inte ändras. Undantag kan dock medges för planbestämmelser som inte längre är aktuella eller där nya förhållanden föreligger. Bygglov bör kunna prövas för tillbyggnad av huvudbyggnad, komplementbyggnad och andra åtgärder enligt gällande detaljplaner under planprocessen eftersom byggrätten, byggnadshöjden och antalet våningar inte påverkas av de föreslagna ändringarna.

Tydlig och välplanerad tidig information/kommunikation är särskilt viktig i detta projekt, då det inte initierats av ägarna till de fastigheter som berörs av planändringen.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunen kommer i detta projekt att ha utgifter kopplade till utredning samt handläggning av planändringarna i form av personalkostnader samt kostnader för administration i samband med samråd och granskning samt övrig kommunikation. Kostnaden för utrednings- och planarbetet uppskattas grovt till totalt 1 000 000 kr fördelat på 2021 och 2022.

Johan Lindberg
KommundirektörDavid Grind
Plan- och exploateringschef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Planuppdrag för att motverka ovarsam förtätning av villastaden
2. Utredning, Motverka ovarsam förtätning av villastaden
3. Sammanställning per kvarter
4. Kommunstyrelsens beslut 2021-01-18 § 5

Expedieras
Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Berörda fastighetsägare enligt särskilt utskick