

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Ändring av del av detaljplan (DP 167 och DP 478) för fastigheten Älta 117:9, Åkarvägen 5 i Älta

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden uppdrar åt planenheten att upprätta förslag till detaljplan.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden delegerar beslut om granskning till planchef.

Sammanfattning

Syftet med ändringen av del av detaljplan (DP 167 och DP 478) för fastigheten Älta 117:9 är att bekräfta befintlig källare och samtidigt förbjuda källare vid ny- och tillbyggnation. Planändringen innebär att befintlig källare inte utgör ett hinder för ny- och tillbyggnad av huvudbyggnad ovanför mark.

I gällande detaljplan omfattas fastigheten Älta 117:9 av planbestämmelse ”b”, som innebär att endast källarlösa hus får finnas på fastigheten. Befintlig byggnad hade källare då detaljplanen vann laga kraft 1998, vilket innebär att den är planstridig enligt dagens tolkning av plan- och bygglagen. Trots att det finns mindre bygg rätt kvar kan fastighetsägarna inte ges bygglov för att bygga ut huvudbyggnaden på grund av denna planstridighet. Ägarna har för avsikt att göra en mindre utbyggnad.

Med hänsyn till att kommunen i och med antagandet av gällande detaljplan inte tagit i beaktande att befintlig byggnad har en källare, och sannolikt vid tiden resonerat annorlunda kring hur befintliga hus med källare skulle betraktas vid nyttjande av bygg rätten, bedömer planenheten att det är lämpligt att göra en planändring.

Ärendet

Syftet med ändringen av del av detaljplan (DP 167 och DP 478) för fastigheten Älta 117:9 är att bekräfta befintlig källare och samtidigt förbjuda källare vid ny- och tillbyggnation av huvudbyggnad. Planändringen innebär att befintlig källare inte utgör ett hinder för ny- och tillbyggnad ovanför mark. I planarbetet ska det även prövas om det är lämpligt att utöka fastighetens bygg rätt något.

I gällande detaljplan omfattas fastigheten Älta 117:9 av planbestämmelse ”b”, som innebär att endast källarlösa hus får finnas på fastigheten. Befintlig byggnad hade källare då detaljplanen vann laga kraft 1998, vilket innebär att den är planstridig enligt dagens tolkning av plan- och bygglagen.

Detta uppmärksammades när fastighetsägarna ansökte om bygglov för tillbyggnad 2017. Ansökan om tillbyggnad avslogs på grund av att befintlig huvudbyggnad är planstridig. Ägarna hade skissat på en utbyggnad som var något större än gällande byggrätt, vilken bedömdes kunna beviljas som en liten avvikelse vid tidpunkten. Eftersom en liten avvikelse troligen inte skulle vara tillåten idag efter en planändring för att åtgärda planstridigheten, föreslås att i planarbetet pröva om byggrätten kan utökas med cirka 10 %.

Fastigheten Älta 117:9 är belägen på Åkarvägen 5, i den nordöstra delen av Hedvigslund i Älta. Fastigheten omfattas av detaljplanen NO Hedvigslund, DP 167, som vann laga kraft 21 maj 1998 samt ändring genom tillägg till detaljplan för NO Hedvigslund, Älta 117:6 och 117:9–11, DP 479 som vann laga kraft 2010. Den sistnämnda inbegriper dock ingen ändring för aktuell fastighet, utan avsåg viss justering avseende högsta antal fastigheter samt storlek på byggrätter. Genomförandetiden har gått ut för båda detaljplanerna.

Fastigheten är 1644 kvadratmeter. På fastigheten finns en huvudbyggnad på 84 kvadratmeter byggnadsarea, uppförd i en våning med källare. Byggnaden uppfördes 1942. Byggrätten är reglerade till högst 120 kvadratmeter i en våning eller 90 kvadratmeter i två våningar. Den omkringliggande bebyggelsen består i huvudsak av permanentbebodda villor. I planbeskrivningen, tillhörande DP 167, står att problem med källaröversvämningar förekommer i området. Planområdet ligger i en lågpunkt och området har problem med stående vatten vilket ökar risken för översvämning i källare. Dagvattenhanteringen sker idag i öppna diken och inte via dagvattenledningar som detaljplanen hänvisar till.

Planenheten mottog den 27 november 2017 en begäran om planbesked för fastigheten Älta 117:9, MSN 2017/74. Beslut om positivt planbesked fattades 2018-03-21.

Med hänsyn till att kommunen i och med antagandet av gällande detaljplan inte tagit i beaktande att befintlig byggnad har en källare, och sannolikt vid tiden resonerat annorlunda kring hur befintliga hus med källare skulle betraktas vid nyttjande av byggrätten, bedömer planenheten att det är lämpligt att göra en planändring. Planenheten bedömer att risken för översvämning är en viktig fråga att beakta i efterföljande detaljplanarbete.



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
- inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet bekostas genom kommunens beviljade medel för att åtgärda omoderna detaljplaner.

Konsekvenser för barn

Planuppdraget har inga direkta konsekvenser för barn.

Tidplan

Samråd	november	2019
Granskning	februari	2020
Antagande	maj	2020

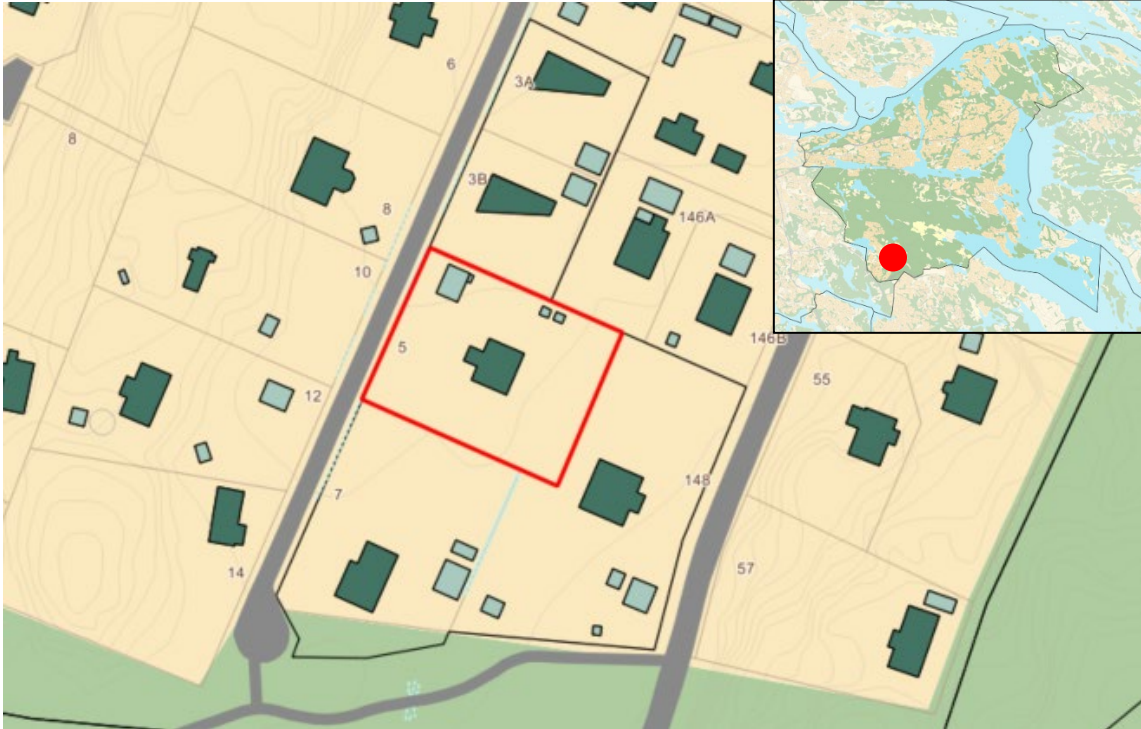
Planenheten

Angela Jonasson
 Biträdande enhetschef
 Planenheten

Felicia Liabäck Löwstett
 Planarkitekt
 Planenheten

Bilaga: *sökandes skrivelse*

Preliminär plangräns



Den stora kartan visar preliminär plangräns, den lilla kartan visar lokalisering i kommunen.